

Stadt Jena  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan VBB-J47 „Solarquartier – Wohnbebauung  
Saalbahnstraße Jena“

Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen der  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB  
sowie der Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Anschreiben der Träger öffentlicher Belange am: 13.03.23  
Unterrichtung der Öffentlichkeit: 20.03.23 bis 31.03.23

### **Art und Weise der Beteiligung**

#### Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand parallel zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB statt.

Mit Schreiben vom 13.03.23 wurden insgesamt 49 Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange sowie hausinterne Stellen der Stadt Jena um Stellungnahme zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBB-J47 „Solarquartier – Wohnbebauung Saalbahnhofstraße Jena“ gebeten. Während der Beteiligungsfrist bzw. kurzfristig im Anschluss daran gingen Stellungnahmen von insgesamt 31 Behörden bzw. Stellen ein.

Im Amtsblatt 10/23 vom 09.03.23 sowie auf der Internetseite der Stadt Jena wurde die Möglichkeit zur Unterrichtung zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBB-J47 „Solarquartier – Wohnbebauung Saalbahnhofstraße Jena“ bekannt gemacht. Aus der Öffentlichkeit wurden 18 Stellungnahmen mit Hinweisen oder Anregungen abgegeben.

Anmerkungen:

Es gab eine Informationsveranstaltung für Bürger am 21.03.2023 in den Räumen der Stadtverwaltung Lutherplatz 3, Besprechungsraum Erdgeschoß. Den anwesenden Bürgern wurde das Vorhaben vorgestellt und erläutert. Gestellte Fragen wurden beantwortet.

#### Es werden bei den Stellungnahmen unterschieden:

**Hinweise:** Eine Stellungnahme enthält Hinweise, wenn die gewünschten Korrekturen zwar auf der genaueren Kenntnis von Örtlichkeiten und/ oder Sachverhalten des Vortragenden beruhen, eine Berücksichtigung unter Beachtung des abschließenden Festsetzungskatalogs des § 9 BauGB jedoch nicht möglich ist und sie deswegen **ohne** Auswirkung auf den Festsetzungsgehalt des Planes bleiben müssen. Hinweise sind nicht abwägungsrelevant, können aber ggf. außerhalb des Rahmens der Bauleitplanung berücksichtigt werden.

**Anregung:** Eine Stellungnahme enthält Anregungen, wenn Planungsalternativen vorgeschlagen werden, die unter Beachtung des abschließenden Festsetzungskatalogs des § 9 BauGB Auswirkungen auf den Festsetzungsgehalt des Planes haben können. Hier obliegt es der „gerecht[en]“ (Zitat: § 1 Abs. 7 BauGB) Abwägung zwischen öffentlichen und privaten Belangen, ob der Stellungnahme gefolgt wird. Die Abwägung nimmt der Stadtrat auf Grundlage einer Empfehlung der Stadtverwaltung vor.

## Übersicht über die Stellungnahmen von Behörden, der Verwaltung, der städtischen Eigenbetriebe und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die Anregungen und Hinweise vorgebracht haben

Hinweis: E = externe Behörde oder Träger, I = interne Behörde oder Stelle, Ö = Öffentlichkeit

Nr.	Datum / Nr. Stellungn. § 4 Abs. 1 BauGB	Datum Stellungn. § 4 Abs. 2 BauGB	Externe Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange
			Landesbehörden, Aufsichts- und Genehmigungsbehörden
E 01	30.03.2023		Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft
E 02	31.03.2023		Thüringer Landesverwaltungsamt
E 03	29.03.2023		Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
E 04	11.04.2023		Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN)
E 05	16.03.2023		Landespolizeiinspektion Jena
E 06	25.04.2023		Jenaer Nahverkehr GmbH
E 07	28.04.2023		Stadtwerke Jena Netze GmbH
E 08	14.04.2023		JenaWasser
E 09	20.03.2023		BIL (50Hertz Transmission GmbH, GASCADE Gastransport GmbH, GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft Deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, GDMcom GmbH
E 10			TEN Thüringer Energienetze GmbH & CO. KG
E 11	24.03.2023		Thüringer Netkom GmbH
E 12	31.03.2023		Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
E 13	23.03.2023		Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V
E 14	31.03.2023		Naturschutzbeirat der Stadt Jena
E 15	30.03.2023		Klimaschutzbeirat
E 16	31.03.2023		Ortsteilrat Jena-Zentrum
E 17	24.03.2023		Landratsamt Saale-Holzland-Kreis
E 18	29.03.2023		Landratsamt Weimar Land
E 19	23.03.2023		Beirat für Menschen mit Behinderung
E 20	24.03.2023		Deutscher Wetterdienst

Nr.	Datum Stellungn. § 4 Abs. 1 BauGB	Datum Stellungn. § 4 Abs. 2 BauGB	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange der Stadt Jena, Eigenbetriebe
I 01	30.03.2023		Stadtverwaltung Jena, Dezernat II – Fachdienst Feuerwehr
I 02	30.03.2023		Stadtverwaltung Jena, Dezernat III – Fachdienst Bauordnung und Denkmalschutz, Bauordnung
I 03	25.04.2023		Stadtverwaltung Jena, Dezernat III – Fachdienst Bauordnung und Denkmalschutz, Untere Denkmalschutzbehörde
I 04	30.03.2023		Stadtverwaltung Jena, Dezernat III – Fachdienst Stadtentwicklung
I 05	30.03.2023		Stadtverwaltung Jena, Dezernat III – Fachdienst Umweltschutz
I 06	20.03.2023		Stadtverwaltung Jena, Dezernat III – Fachdienst Mobilität
I 07	31.03.2023		KIJ Kommunale Immobilien Jena

## Übersicht über Behörden, Verwaltung, städtische Eigenbetriebe und sonstige Träger öffentlicher Belange ohne Abgabe einer Stellungnahme (gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB)

	<b>Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange</b>
	Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Bau- und Kunstdenkmalpflege
	Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Bereich Archäologische Denkmalpflege
	Autobahn GmbH des Bundes
	Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht als technische Aufsichtsbehörde der Straßenbahnbetriebe
	JES Verkehrsgesellschaft mbH
	Stiftung Lebensraum Thüringen e. V.
	Bund für Umwelt- und Naturschutz Thüringen e.V. (BUND)
	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V.
	Naturschutzbund – NABU KV Jena e.V.
	GRÜNE LIGA Thüringen e.V.
	Kulturbund für Europa e.V.
	Wirtschaftsförderungsgesellschaft Jena mbH
	Netzgesellschaft Eisenberg mbH
	Kabel Deutschland, Vertrieb und Service GmbH
	Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL Mitte-Ost, PTI 22
	Deutsche Telekom Technik GmbH
	Beirat KfZ-Verkehr der Stadt Jena
	Beirat Radverkehr der Stadt Jena
	Stadtverwaltung Jena, Dezernat III, Stabsstelle Querschnitts., Klimaschutzprojekte
	KSJ Kommunalservice Jena

## INHALT

**Teil A – Beteiligung der externen und internen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

**Teil B – Beteiligung der Öffentlichkeit**

**Teil A - Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der Beteiligung der externen und internen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB**

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
<b>Externe Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange</b>				
E 01	Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft Postfach 90 03 62 99106 Erfurt  30.03.2023	E 01.1	Umgebende festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsflächen sollen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans integriert werden. Dabei soll gesichert werden, dass erforderliche Umbaumaßnahmen mit dem Durchführungsvertrag geregelt werden. Demnach werden vom westlichen Rahmen des Untersuchungsraums Betriebsanlagen der Straßenbahn eingenommen. Änderungen von Betriebsanlagen der Straßenbahn sind dem Entwurf selbst nicht zu entnehmen.	<b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Es werden durch das Vorhaben keine Änderungen an den Betriebsanlagen der Straßenbahn verursacht.
		E 01.2	Die Jenaer Nahverkehr GmbH betreibt in Jena eine Straßenbahn auf der Grundlage des Personenbeförderungsgesetzes. Als Betriebsanlagen, die vom Vorhaben betroffenen sind, gelten u. a. die Haltestelle mit ihren Ausrüstungsdetails, Fahrleitungsanlagen, Speisekabel und möglicherweise Schalteinrichtungen und Signale/Signalanlagen, welche aufgrund fehlender Detailschärfe des Vorhabenplans nicht erkannt werden können.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>
		E 01.3	Umbaumaßnahmen an diesen Anlagen im genannten Abschnitt gelten als Änderung von Betriebsanlagen, für die der Plan festzustellen ist.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>
		E 01.4	Als baurechtliche Entscheidung kann auch der Bebauungsplan gelten, sofern darin Betriebsanlagen der Straßenbahn dargestellt sind (vgl. § 28 PBefG). Alternativ kann diese baurechtliche Entscheidung zur Änderung von Betriebsanlagen auch als eigenständiges Verfahren durchgeführt werden.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Es werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB – J47 keine Änderungen an den Betriebsanlagen der Straßenbahn planerisch vorbereitet. Die durch den Betreiber Jenaer Nahverkehr GmbH vorgesehen Änderungen

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				(Verlängerung der Haltestelle „Spittelplatz“) werden in einem gesonderten Verfahren planerisch vorbereitet. Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Unabhängig davon werden bisher bekannte Änderungen als informelle Darstellung in den Vorhaben- und Erschließungsplan übernommen.
		E 01.5	Da die Darstellungen zur Beurteilung der Sicherheit aus den vorliegenden Unterlagen nur unzureichend sind, kann meine Zustimmung nicht bereits im Verfahren der Planfeststellung/Bebauungsplan erfolgen. Von daher fordere ich die Vorlage von Bauunterlagen für die Erteilung der Zustimmung, sofern Betriebsanlagen der Straßenbahn im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan neu errichtet oder geändert werden sollen (vgl. § 28 PBefG i.V.m. § 60 Verordnung über den Bau und Betrieb der Straßenbahnen-Bau- und Betriebsordnung).	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Es werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB – J47 keine Änderungen an den Betriebsanlagen der Straßenbahn planerisch vorbereitet. Die durch den Betreiber Jenaer Nahverkehr GmbH vorgesehen Änderungen (Verlängerung der Haltestelle „Spittelplatz“) werden in einem gesonderten Verfahren planerisch vorbereitet. Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
		E 01.6	Unter Maßgabe der Berücksichtigung oben angeführter Aspekte bestehen meinerseits keine Bedenken gegen den Planentwurf.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>
E 02	Thüringer Landesverwaltungsamt Jorge-Semprún-Platz 4 99423 Weimar  31.03.2023	E 02.1	Belange der Raumordnung:  Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB-J 47 "Solarquartier - Wohnbebauung Saalbahnstraße Jena" soll eine ca. 0,77 ha umfassende Fläche in der Innerstadt von Jena überplant werden. Es ist, nach Abriss der teilweise leerstehenden Bestandsgebäude (bis auf die denkmalgeschützte Villa an der Saalbahnstraße), die Errichtung von Gebäuden für überwiegende Wohnnutzung, unterlagert von Gastronomie und Gewerbe, bis zu einer Höhe von ca. 24 m bzw. auf der Ecke zum Spittelplatz bis knapp 49 m Höhe vorgesehen.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
		E 02.2	Gemäß den Grundsätzen 2.4.1 G und 2.4.2 G des Landesentwicklungsprogrammes Thüringen 2025 (LEP, GVBl 6/2014 vom 04.07.2014) sollen sich die Siedlungsentwicklung in Thüringen am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ und die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“ folgen.	<p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p> <p>Den Grundsätzen zur Siedlungsentwicklung des LEP „Innen- vor Außenentwicklung“ entsprechend des gemeindebezogenen Bedarfs und „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“ wird entsprochen.</p> <p>Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB-J47 „Solarquartier - Wohnbebauung Saalbahnstraße Jena“ wird durch die Neuordnung und Revitalisierung überwiegend brach gefallener Flächen zwischen Spittelplatz, der Straße Am Anger, Käthe-Kollwitz-Straße und Saalbahnstraße das Wohnraumangebot im Plangebiet unter Berücksichtigung des stadtentwicklungspolitischen Ziels des urbanen, flächensparenden Bauens und Wohnens entwickelt.</p> <p>Mit dem geplanten Wohnungsmix wird die Bereitstellung von Wohnungen sichergestellt.</p> <p>Die Nachverdichtung dieses Bereichs der gewachsenen Ortslage der Stadt Jena mit einem innovativen Wohnkonzept soll durch Innenentwicklung ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden.</p>
		E 02.3	Gemäß Regionalplan Ostthüringen (RP-OT, Bekanntgabe der Genehmigung im Thür-StAnz 25/12 vom 18.06.2012) sollen im Rahmen der Siedlungsentwicklung bestehende Baugebiete ausgelastet sowie aufgrund ihrer Lage, Größe, Erschließung und Vorbelastung geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen (Grundsatz G 2-4) und zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung die Flächenneuanspruchnahme deutlich reduziert werden (Grundsatz G 2-5).	<p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p> <p>Den Zielen des Regionalplans Ostthüringen (RP-OT, durch Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen, Erhöhung der Flächenproduktivität einen ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung zu erreichen, wird entsprochen. Durch die Neuordnung und Revitalisierung überwiegend brach gefallener Flächen zwischen Spittelplatz, der Straße Am Anger, Käthe-Kollwitz-Straße und Saalbahnstraße werden Neuausweisungen im Außenbereich vermieden. Zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsent-</p>

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				wicklung wird die Flächenneuanspruchnahme deutlich reduziert.
		E 02.4	Die vorgelegte Planung entspricht den genannten Grundsätzen, es bestehen keine raumordnerischen Bedenken gegen das Vorhaben	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>
		E 02.5	Beachtung des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB:  Vorhabenbezogene Bebauungspläne sind stets aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Im vorliegenden Fall stellt der Flächennutzungsplan der Stadt Jena für das Areal gemischte Bauflächen dar. Die beabsichtigte Bauleitplanung sieht zum überwiegenden Teil Wohnnutzungen in verschiedenen Formen (allgemeines Wohnen, betreutes Wohnen, Pflege- Wohngemeinschaften, Pflegeeinrichtung) vor. In einem Teilbereich sollen in den unteren Etagen gewerbliche und gastronomische Nutzungen angesiedelt werden. Insoweit kann hier von einer Mischnutzung ausgegangen werden, so dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Den Aussagen in der Begründung auf den Seiten 6 und 7, bezüglich der Einhaltung des Entwicklungsgebotes, kann gefolgt werden.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>
		E 02.6	Bauplanungsrechtliche Hinweise zum Planentwurf und zum Planverfahren:  <u>Vorliegen der Voraussetzungen nach § 13a BauGB</u> Im vorliegenden Fall soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan VBB – J47 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Im Punkt 1.2.1 der Begründung wer-	<b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Die Stadt Jena hat die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB für diesen Standort nochmals geprüft.  Es gibt keinen sachlichen Zusammenhang zwischen beiden Vorhaben. Das Planungsziel des VBB – J46 „dotSource“ ist die Errich-



Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
			<p>den die Gründe genannt, weshalb die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB für die hier beabsichtigte Planung vorliegen. Allerdings wird bei Nennung der Gründe nicht der Kontext zu der hier beabsichtigten Planung hergestellt, so dass eine Plausibilität der Aussagen nicht gegeben ist (u.a. keine Nennung der hier geplanten Grundflächen zum Nachweis der Einhaltung der Obergrenze von 20.000m<sup>2</sup>, keine Aussagen zu den konkret beabsichtigten Nutzungen, um die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung auszuschließen).</p> <p>Weiterhin wird pauschal festgestellt, dass es keinen engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem angrenzenden Bebauungsplan VBB-J 46 „dotSource“ gibt.</p> <p>Mit der Kumulationsregelung im § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB soll ausgeschlossen werden, dass ein Bebauungsplanverfahren rechtsmissbräuchlich in mehrere kleinere Verfahren aufgespaltert wird, um jeweils Werte von unterhalb von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche zu erhalten. Der Gesetzgeber wollte damit sicherstellen, dass europarechtswidrige Umgehungen der Grundflächenbegrenzung ausgeschlossen werden.</p> <p>Im vorliegenden Fall ist unstrittig ein <i>räumlicher</i> Zusammenhang der beiden Bebauungspläne gegeben, da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes VBB-J46 „dotSource“ unmittelbar südlich der Käthe-Kollwitz-Straße (die den vorhabenbezogene Bebauungsplan VBB – J47 südlich begrenzt) erstreckt. Ein <i>zeitlicher</i> Zusammenhang wird in der Kommentierung überwiegend im Sinne von „parallel“ ausgelegt. Feste zeitliche Grenzen lassen sich für die im Gesetz genannten Kriterien nicht aufstellen. Ein <i>sachlicher</i> Zusammenhang dürfte – nach den hier vorliegenden Informationen – wegen der Unterschiedlichkeit der Vorhaben und der Vorhabenträger eher nicht vorliegen.</p> <p>In jedem Fall muss die Begründung ausführlich und nachvollziehbar erläutern, weshalb eine Kumulation beider Bebauungspläne gerade nicht vorliegt. Nur dadurch kann die Stadt Jena wirksam</p>	<p>tung eines ein 6-geschossigen Sockelgebäude als Firmensitz mit einer reinen Büronutzung mit Einzelhandels- und Gastronomienutzungen im Erdgeschoss und einem Wohnturm.</p> <p>Das Planungsziel des VBB – J47 ist die Errichtung eines Wohnquartiers unter besonderer Berücksichtigung der demografischen Entwicklung (altersgerechte Wohnungen) mit Einzelhandels-, Gewerbe- und Gastronomienutzungen im Erdgeschoss entlang der Straße Am Anger.</p> <p>Der räumliche Zusammenhang der vorhabenbezogenen Bebauungspläne VBB - J47 und VBB – J46 „dotSource“ ist unstrittig. Allerdings wird in der Summe der festgesetzten Grundflächen die Obergrenze von 20.000m<sup>2</sup> nicht überschritten (VBB – J47 ca. 3.100m<sup>2</sup>, VBB – J46 „dotSource“ ca. 5000 m<sup>2</sup>, in der Summe ca. 8.100m<sup>2</sup>, also weniger als 20.000m<sup>2</sup>). Wäre ein sachlicher Zusammenhang gegeben, wäre die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für beide Planflächen möglich gewesen. Aber selbst wenn für beide Planflächen durch die Stadt Jena wegen des räumlichen Zusammenhangs der Aufstellungsbeschluss für nur einen Bebauungsplan mit einem dem entsprechend größeren Geltungsbereich gefasst worden wäre, wäre die nach § 13a BauGB zulässige Grundfläche von weniger als 20.000m<sup>2</sup> nicht überschritten.</p> <p>Es gibt keinen zeitlichen Zusammenhang. Beide Pläne werden nicht parallel ausgelegt. Der VBB-46 „dotSource“ hat einen zeitlich deutlichen Vorlauf: Der Satzungsbeschluss für den VBB-J46 „dotSource“ erfolgte am 20.03.2024. Der Aufstellungsbeschluss für den VBB-J47 „Solarquartier – Wohnbebauung Saalbahnhofstraße Jena“ erfolgte zwar</p>

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
			dem möglichen Vorwurf entgegentreten, mit ihren Bauleitplanungen eine europarechtswidrige Umgehung der Grundflächenbegrenzung vorgenommen zu haben.	<p>am 14.12.2022, die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit vom 20.03.2023 bis 31.03.2023 und die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 31.03.2023 um eine Stellungnahme gebeten. Durch diese frühzeitigen Aktivitäten der Stadt Jena konnte das angestrebte Planungsziel qualifiziert werden, so dass nunmehr ein qualifizierter Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-J47 und des Vorhaben- und Erschließungsplanes erstellt werden kann.</p> <p>Die Stadt Jena geht somit davon aus, dass sie keine europarechtswidrige Umgehung der Grundflächenbegrenzung vorgenommen hat.</p> <p>In der Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB – J47 wird unter dem Punkt 1.2.1. Gewähltes Planverfahren ausführlich und nachvollziehbar erläutern werden, weshalb eine Kumulation beider Bebauungspläne nicht vorliegt.</p>
		E 02.7	<p><u>Vorhaben- und Erschließungsplan und vorhabenbezogener Bebauungsplan</u></p> <p>Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird nach § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Das Vorliegen eines Vorhaben- und Erschließungsplans ist Wirkksamkeitsvoraussetzung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (OVG NRW, Urteil vom 23.01.2006 – 7 D 60/04.NE). Dabei ist das Gebot der inhaltlichen Kongruenz zwischen Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan und dem vor dem Satzungsbeschluss abzuschließendem Durchführungsvertrag zu beachten.</p>	<p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p> <p>Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der betroffenen Träger öffentlicher Belange erfolgte auf der Basis des Vorentwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-J47. Diesem lag der architektonische Vorentwurf des Vorhabens mit einer Vielzahl zusätzlicher Informationen für die Bürger zu Grunde und noch kein förmlicher Vorhaben- und Erschließungsplan.</p> <p>Mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB – J47 wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan auf der Grundlage des überarbeiteten Vorhabens erstellt, der inhaltlich kongruent mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB – J47 ist. Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil der Unterlagen</p>

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				für die Beteiligungen nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.
		E 02.8	Im vorliegenden Fall lässt sich den Planungsunterlagen nicht entnehmen, ob der Vorhaben- und Erschließungsplan zusammen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan in dem Satzungsplan als eine Planurkunde aufgenommen wird oder ob ein separater Vorhaben- und Erschließungsplan als eigenständiger Satzungsbestandteil angefertigt werden soll. Der den Unterlagen beige-fügte Vorhaben- und Erschließungsplan enthält neben dreidimensionalen Darstellungen auch eine Vielzahl von Fotos, Beispielen von Platz- und Gartengestaltungsempfehlungen usw., die sicherlich nicht zum Satzungsbestandteil erklärt werden sollen.	<b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der betroffenen Träger öffentlicher Belange erfolgte auf der Basis des Vorentwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-J47. Diesem lag der architektonische Vorentwurf des Vorhabens mit einer Vielzahl zusätzlicher Informationen für die Bürger zu Grunde und noch kein förmlicher Vorhaben- und Erschließungsplan. Mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB – J47 wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan auf der Grundlage des überarbeiteten Vorhabens erstellt, der inhaltlich kongruent mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB – J47 ist. Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil der Unterlagen für die Beteiligungen nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.
		E 02.9	Andererseits ist im Vorentwurf der Planzeichnung noch keine normenklare Abgrenzung des räumlichen Bereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes vorgenommen worden. Dieser erstreckt sich offenbar ausschließlich auf die Flurstücke 108/5, 108/7 und 110 der Flur 7, Gemarkung Jena. Bei den weiteren Flächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Rhenanen-Villa, angrenzende öffentliche Straßen) dürfte es sich um eine Einbeziehung von Flächen auf Grundlage des § 12 Abs. 4 BauGB handeln. Zu beachten ist, dass auf Flächen, die nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind, nur Festsetzungen nach § 9 BauGB – also wie in einem „normalen“ Bebauungsplan – zulässig sind. Die Planzeichnung und die Begründung sind diesbezüglich im Hinblick auf die Erstellung des Entwurfes unbedingt zu überarbeiten.	<b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Im Ergebnis der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der betroffenen Träger öffentlicher Belange ist ein Erfordernis der Einbeziehung der Fläche des Grundstücks der denkmalgeschützten Rhenanen-Villa gemäß § 12 Abs. 4 BauGB mit dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht mehr erkennbar. Sie wird nicht in den Geltungsbereich des Entwurfs des VBB-J47 übernommen. Die angrenzenden Verkehrsflächen verbleiben wegen erforderlicher Umbaumaßnahmen einschließlich Grundstücksneuordnungen im öffentlichen Straßenraum als einbezogene Flächen im Geltungsbereich des VBB-J47. Die Planzeichnung und die Begründung werden entsprechend der Anregung überarbeitet. Im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird das Vorhabengebiet

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				gekennzeichnet.
		E 02.10	<p><u>Informelle Konzepte als Grundlage für die Planung nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB (Hochpunktstudie)</u></p> <p>Nach den Aussagen in der Begründung, Seite 11, entspricht die Verortung des Wohnhochhauses im nördlichen Bereich des Plan-gebiets der Hochpunktstudie der Stadt Jena.</p> <p>Weitergehende Erläuterungen erfolgten nicht.</p> <p>Die Errichtung von Hochhäusern – wie hier der Fall – hat erhebliche Auswirkungen auf das stadträumliche Gefüge und verändert das Ortsbild im Nah- und Fernbereich dauerhaft und nachhaltig. Vor diesem Hintergrund kommt der Erstellung von informellen städtebaulichen Konzepten, die sich mit dem Themenkomplex „Hochbauten“ auseinandersetzen, eine besondere Bedeutung zu, damit insbesondere die Öffentlichkeit die beabsichtigte Stadtent-wicklung nachvollziehen kann.</p> <p>Es ist daher nicht ausreichend, in der Begründung nur allgemein auf die „Hochpunktstudie“ zu verweisen. Zeitpunkt der Erstellung und Inhalt der Hochhausstudie sollten daher benannt werden. Für die hier beabsichtigte Planung sollten zudem die relevanten Aus-züge der Hochhausstudie beigelegt werden. Weiterhin sollte er-läutert werden, ob die Hochpunktstudie durch den Stadtrat oder einen Ausschuss beschlossen worden ist und insoweit ein infor-melles Konzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als Grundlage für die Planung bzw. für die Abwägungsentscheidung, hier ein Hoch-haus zu errichten, vorliegt.</p>	<p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p> <p>Die Standortstudie zu vertikalen Bautypologien in der In-nenstadt (Hochpunktstudie) wurde im September 2016 im Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss vorgestellt und im Jahr 2021 überarbeitet bzw. ergänzt. Die Begründung wird entsprechend der Anregung unter dem Punkt 1.4 ff In-formelle Planungen überarbeitet. Die relevanten Auszüge der Hochhausstudie werden ergänzt.</p>
		E 02.11	<p><u>Festsetzung der Art der baulichen Nutzung mittels Baugebiet nach BauNVO nach § 12 Abs. 3a BauGB</u></p> <p>Im vorliegenden Fall wurde hinsichtlich der Art der baulichen Nut-zung ein urbanes Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO festgesetzt.</p> <p>Ein MU-Gebiet zeichnet sich durch eine Nutzungsmischung von</p>	<p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p> <p>Die textliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung im zeichnerisch festgesetzten MU werden um die zulässigen Nutzungen ergänzt. Die Begründung wird unter Punkt 2.1 Art der baulichen Nutzung entsprechend der Anregung überarbeitet.</p>

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
			<p>Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen sowie dem Wohnen aus. Nach dem Leitbild des Baugesetzgebers dient die Ermächtigung des § 6a BauNVO der Förderung eines lebendigen öffentlichen dicht bebauten Raums. Typologisch ist das MU-Gebiet insofern zwischen einem Mischgebiet und einem Kerngebiet einzuordnen.</p> <p>Ob hinsichtlich der in § 6a Abs. 1 BauGB definierten Zweckbestimmung des MU-Gebietes – <i>neben dem Wohnen und dem Gewerbe – die sozialen, kulturellen und anderen Nutzungen</i> in einer gebietsprägenden Weise zwingend vorhanden bzw. perspektivisch umsetzbar sein müssen, ist mangels bereits vorhandener Rechtsprechung noch unklar bzw. werden diesbezüglich verschiedene Auffassungen vertreten.</p> <p>Vor diesem Hintergrund sind die Erläuterungen unter Punkt 2.1 der Begründung hinsichtlich der Bandbreite an zulassungsfähigen Nutzungen in einem MU-Gebiet zu ergänzen. Wie in der Begründung richtig dargelegt, haben Nachbarn alle Vorhaben hinzunehmen, die den allgemeinen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen. Insoweit ist hier nicht nur auf die aktuell beabsichtigten Vorhaben durch den Vorhabenträger einzugehen, sondern es sind alle (theoretisch) möglichen Nutzungen in einem MU-Gebiet in den Blick zu nehmen und deren allgemeine Zulässigkeit am Standort zu begründen.</p> <p>Auf den Mustererlass zum BauGB-Änderungsgesetz 2017, Kapitel 2.6 Urbane Gebiete wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.</p>	
		E 02.12	<p>Die ebenfalls erfolgte Zulassungsbeschränkung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800m² ist hinsichtlich der Erforderlichkeit näher zu erläutern: Der festgesetzte Schwellenwert von 800m² stellt den unteren Grenzwert für großflächige Einzelhandelsbetriebe dar, die nach § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Kerngebieten nach § 7 BauNVO oder in für sie</p>	<p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p> <p>Die Stadt Jena hat die Erforderlichkeit dieser Festsetzung nochmals geprüft und schließt sich den Argumenten der Stellungnahme an. Die entsprechende Festsetzung wird nicht in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-J47 übernommen.</p>

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
			festgesetzten Sondergebieten zulässig sind. In urbanen Gebieten nach § 6a BauNVO sind demnach großflächige Einzelhandelsbetriebe ohnehin unzulässig. Insoweit bedarf es einer Begründung, weshalb der Plangeber die (städtebauliche) Notwendigkeit dieser zusätzlichen Regelung sieht.	
		E 02.13	Weiterhin ist die Regelung unter Punkt 1.3 der textlichen Festsetzungen zu überprüfen (Ausschluss von Wohnungen im Erdgeschoss), ob diese tatsächlich auch für das MU 2 Anwendung finden soll. Der Ausschluss würde unmittelbar private Belange betreffen, so dass eine unmittelbare Abwägungsbeachtlichkeit ausgelöst wird. Es wird bezweifelt, dass der Plangeber das Gebiet MU 2 entsprechend einschränken wollte.	<b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Die Stadt Jena hat die Erforderlichkeit dieser Festsetzung nochmals geprüft. Im Ergebnis ist diese Festsetzung nur für das MU 1 des Vorentwurfs städtebaulich erforderlich. Außerdem wurde die Einbeziehung der Rhenanen-Villa in den Geltungsbereich des VBB-J47 überprüft. Im Ergebnis der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der betroffenen Träger öffentlicher Belange ist ein Erfordernis der Einbeziehung der Fläche des Grundstücks der denkmalgeschützten Rhenanen-Villa gemäß § 12 Abs. 4 BauGB mit dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht mehr erkennbar. Sie wird nicht in den Geltungsbereich des Entwurfs des VBB-J47 übernommen. Dem entsprechend entsteht kein Konflikt durch die textlichen Festsetzung 1.3 zum Ausschluss von Wohnungen im Erdgeschoss. Die Festsetzung wird im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB – J47 entsprechend präzisiert.
		E 02.14	<u>Zeichnerische und textliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung</u> Nach Aussage der Begründung wird die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen durch Baulinien und Baugrenzen definiert. Die Festsetzungen entsprechen demnach dem Vorhabenkonzept. Da der Bereich der Rhenanen-Villa im MU 2 dem Denkmalrecht unterliegt, wird auch hier eine baukörperentsprechende Festsetzung der Grundfläche vorgenommen. Die Vorgehensweise ist	<b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Die Stadt Jena hat diese Festsetzungen nochmals geprüft. Im Ergebnis der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der betroffenen Träger öffentlicher Belange ist ein Erfordernis der Einbeziehung der Fläche des Grundstücks der denkmalgeschützten Rhenanen-Villa gemäß § 12 Abs. 4 BauGB mit dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht mehr erkennbar. Sie wird nicht in den

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
			grundsätzlich nachvollziehbar, allerdings erfolgt in der Planzeichnung auch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 für das MU 1 und von 0,5 für das MU 2. Inwieweit die GRZ mit den baukörperentsprechenden Festsetzungen der Grundfläche (harmonisch) korrespondiert, wurde nicht erläutert, so dass im Ergebnis ggf. eine Divergenz zwischen den Regelungen entsteht. Dieses ist im Hinblick auf die Notwendigkeit des Abgestimmtseins der Regelungen untereinander und einen konfliktfreien Vollzug des Bebauungsplanes zu überprüfen.	Geltungsbereich des Entwurfs des VBB-J47 übernommen. Der bauordnungs- und/oder denkmalrechtliche Umgang mit der Rhenanen-Villa ist nicht mehr bebauungsplanrelevant.
		E 02.15	Für den Bereich der Rhenanen-Villa im MU 2 erfolgte keine Festsetzung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlage in Form von absoluten Höhen bzw. in Form von Vollgeschossen. Da die Angabe einer maximalen Höhe der baulichen Anlagen in einem Bebauungsplan eine Mindestfestsetzung darstellt, kann auf diese Festsetzung – unabhängig vom Denkmalstatus der baulichen Anlage – in einem qualifizierten Bebauungsplan nicht verzichtet werden. In diesem Zusammenhang ist auch die vorgenommene zeichnerische Abgrenzung des Grundstücks der Rhenanen-Villa mittels „Perlenschnur“ zu überprüfen: Die Planzeichenerklärung kann in diesem Zusammenhang nicht stimmen, da hier keine unterschiedlichen Nutzungen oder Baugebiete voneinander abgegrenzt werden. Es wird vermutet, dass die Abgrenzung wegen den unterschiedlich festgesetzten Maßen der baulichen Nutzung erfolgte.	<b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Im Ergebnis der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der betroffenen Träger öffentlicher Belange ist ein Erfordernis der Einbeziehung der Fläche des Grundstücks der denkmalgeschützten Rhenanen-Villa gemäß § 12 Abs. 4 BauGB mit dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht mehr erkennbar. Sie wird nicht in den Geltungsbereich des Entwurfs des VBB-J47 übernommen.
		E 02.16	<u>Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 88 Thür BO</u> Der Denkmalstatus der Rhenanen-Villa wurde richtigerweise in die Planzeichnung nachrichtlich nach § 9 Abs. 6 BauGB übernommen. Da es sich daher nur um eine nachrichtliche Übernahme handelt, kann bei gestalterischen oder sonstigen Regelungen nicht pauschal auf den Denkmalstatus verwiesen werden	<b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Im Ergebnis der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der betroffenen Träger öffentlicher Belange ist ein Erfordernis der Einbeziehung der Fläche des Grundstücks der denkmalgeschützten Rhenanen-Villa gemäß § 12 Abs. 4 BauGB mit dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht mehr erkennbar. Sie wird nicht in den Geltungsbereich des Entwurfs des VBB-J47 übernommen.



Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
			(siehe u. a. textliche Festsetzungen 8.2 und 9.2). Die Festsetzungen weisen keinen Regelungsgehalt auf und wären daher zu streichen. Andererseits können auch Denkmäler Veränderungen unterliegen, wenn sie z. B. durch Naturereignisse oder Brand geschädigt werden. Insoweit ist die Aufnahme von gestalterischen Regelungen für das MU 2 möglich und ggf. sinnvoll. Im Übrigen erfolgte in der Planzeichnung der Einschrieb „SD“ für Satteldach, was eine gestalterische Vorgabe nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Thür BO darstellt.	
E 03	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Katasterbereich Pößneck Rosa-Luxemburg-Straße 7 07381 Pößneck  29.03.2023	E 03.1	keine Einwände	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>
		E 03.2	sonstige fachliche Information: Im Planvorentwurf ist der aktuelle Katasternachweis nicht korrekt bezeichnet und dargestellt. So ist in der Flur 13 das Flurstück 193/2 im Plan fehlerhaft als Flurstück 193/1 bezeichnet. Das Flurstück 193/2 ist durch Fortführungsnachweis Nr. 1066 im Oktober 2020 rechtskräftig entstanden. Die Planzeichnung ist bitte zu berichtigen.	<b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Die Planzeichnung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-J47 wurde entsprechend berichtigt. Es wurde die aktuelle Flurkarte verwendet.
		E 03.3	sonstige fachliche Information: In den Verfahrensvermerken erstreckt sich zudem die Bescheinigung zur Übereinstimmung zwischen Plan und Kataster auf die gesamte Darstellung der Planzeichnung. Zweckmäßigerweise sollte sich die Bescheinigung nur auf den Geltungsbereich der Planung beschränken, da eventuelle Darstellungsfehler außerhalb des Planbereiches den zeitlichen Fortgang der Planungen so nicht behindern können. Unter dem folgenden Link <a href="http://www.geoproxy.geoportal-th.de/geoclient/control">http://www.geoproxy.geoportal-th.de/geoclient/control</a> können Sie gerne den aktuellen Katasternachweis im Internet kostenfrei recherchieren.	<b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Die Bescheinigung zur Übereinstimmung zwischen Plan und Kataster entsprechend berichtigt und bezieht sich nunmehr nur auf den Geltungsbereich des Plangebiets. .
		E 03.4	sonstige fachliche Information:	<b>Der Anregung wird gefolgt.</b>



Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
			Die Begründung zum Vorentwurf der Planung ist fälschlicherweise mit der Planungsart "Bebauungsplan" überschrieben. Laut Anschreiben der Stadt Jena vom 13.03.2023 und vorliegender Planzeichnung handelt es sich jedoch um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Dies ist ein Widerspruch und ist entsprechend zu berichtigen	Die Begründung zum Entwurf wird entsprechend korrigiert.
E 04	Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN), Außenstelle Weimar Carl-August-Allee 8 – 10 99423 Weimar  11.04.2023	E 04.1	<u>Abteilung 3: Naturschutz und Landschaftspflege</u> <u>Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege</u> Die Zuständigkeit für die Wahrnehmung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in diesem Verfahren liegt vollständig bei der unteren Naturschutzbehörde im örtlich zuständigen Landratsamt. Ob geschützte Landschaftsbestandteile / Flächennaturdenkmale, Naturdenkmale, gesetzlich geschützte Biotope oder artenschutzrechtliche Belange betroffen sind und die Eingriffsregelung gemäß § 13 ff. Bundesnaturschutzgesetz i.V.m. § 5 ff. Thüringer Naturschutzgesetz korrekt abgearbeitet wurde, wurde nicht geprüft.	<b>Der Anregung wird gefolgt.</b>  Es wurde geprüft, ob geschützte Landschaftsbestandteile / Flächennaturdenkmale, Naturdenkmale, gesetzlich geschützte Biotope oder artenschutzrechtliche Belange betroffen sind. Das ist nicht der Fall. Das Plangebiet befindet sich auf einer innerstädtischen, teilweise brach gefallen bebauten Baufläche in direkter Nähe zur Innenstadt. Die Fläche im Geltungsbereich ist zu fast 100% versiegelt. Das nächst gelegene der nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB benannten Schutzgüter befindet sich in ca. 1000 m Entfernung nordwestlich auf dem die Stadt umgebenden Hängen (FFH-Gebiet und EU-Vogelschutzgebiet). Die Begründung zum Entwurf wird unter Punkt 1.5 Bestandsdarstellung um entsprechende Aussagen ergänzt.
		E 04.2	<u>Abteilung 4: Wasserwirtschaft</u> <u>Belange der Wasserwirtschaft</u> keine Betroffenheit	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>
		E 04.3	Informationen: Die Abteilung 4 nimmt nicht als verwaltende Stelle des wasserwirtschaftlichen Grundbesitzes der öffentlichen Hand Stellung. Die fachlichen Anforderungen, die sich aus der Gewässerunterhaltung des Referates 44, Gewässerunterhaltung, bzw. aus den eigenen Planungen der Referate 43, Flussgebietsmanagement,	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
			und 45, Wasserbau, ergeben, sind im Fall, dass wasserwirtschaftlicher Grundbesitz des Freistaates Thüringen betroffen ist, auch als Stellungnahme des Grundstückseigentümers zu werten. Die weiteren privatrechtlichen Belange (Kauf, Verkauf, Dienstbarkeiten, Auflösung von Pachtverträgen etc.), die bei einer Projektumsetzung erforderlich werden, hat der Projektträger im Zuge der (Teil-)Projektumsetzung mit den Betroffenen gesondert abzustimmen und zu vereinbaren.	
		E 04.4	<u>Abteilung 5: Wasserrechtlicher Vollzug</u> <u>Belange Abwasser, Zulassungsverfahren an Gewässern I. Ordnung, Grundwasser, Stauanlagenaufsicht, Durchgängigkeit, Wasserbuch, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Wismut- und Kalibergbau</u> keine Betroffenheit	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>
		E 04.5	Hinweis: Diese Stellungnahme berücksichtigt nur die Belange der Wasserwirtschaft, für die die obere Wasserbehörde gemäß § 61 Abs. 2 ThürWG zuständig ist. Die von der unteren Wasserbehörde (§ 61 Abs. 1 ThürWG) zu vertretenden Belange sind nicht berücksichtigt und gesondert abzufragen.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>
		E 04.6	<u>Abteilung 6: Immissionsschutz und Abfallwirtschaft</u> <u>Belange des Immissionsschutzes</u> keine Betroffenheit	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>
		E 04.7	<u>Belange Abfallrechtliche Zulassungen</u> keine Betroffenheit	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>
		E 04.8	<u>Abteilung 7: Immissionsüberwachung, Bodenschutz und Altlasten</u> <u>Belange der Immissionsüberwachung</u> Bedenken/Einwendungen Planungsgrundsatz:	<b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Es wurde ein Schallgutachten erstellt. Die bebauungsplanrelevanten Aussagen werden im Entwurf des vorhabenbe-

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
			Bei dem Vorhaben wird der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG eingehalten. Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil1: Es ist ein Schallgutachten zu erstellen, welches prüft, ob die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 im Plangebiet eingehalten werden. Werden die v.g. Orientierungswerte in einem oder mehreren Bereichen des Plangebietes überschritten, sind zielführende aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen in der Planung aufzuführen.	zogenen Bebauungsplanes VBB – J47 unter Punkt 6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzes der textlichen Festsetzungen festgesetzt. Damit werden, wie in der Stellungnahme ausgeführt, zielführende aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen in die Planung übernommen und in der Begründung unter Punkt 2.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzes erläutert.
		E 04.9	Hinweis: AVV Baulärm: Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - (AW Baulärm vom 19.08.1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete während der Tagzeit und vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20:00 bis 7:00 Uhr.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes, sondern ist Teil der Abbruch- und/oder Baugenehmigung im Vollzug der Satzung.
		E 04.11	Hinweis: 12. BImSchV- Störfallverordnung: Im Umfeld des Vorhabens befindet sich auf dem Gebiet des Freistaates Thüringen in einem 2-km-Radius keine der Störfallverordnung unterliegende Anlage.	<b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Die Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-J47 wird unter Punkt 1.5 Bestandsdarstellung um die Information, dass sich im Umfeld des Vorhabens sich auf dem Gebiet des Freistaates Thüringen in einem 2-km-Radius keine der Störfallverordnung unterliegende Anlage befinden.
		E 04.12	<u>Belange Abfallrechtliche Überwachung</u> keine Betroffenheit	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>
		E 04.13	<u>Abteilung 8: Geologischer Landesdienst und Bergbau</u> Hinweise zum Geologiedatengesetz (GeoiDG): Geologische Untersuchungen- Erdaufschlüsse (Bohrungen, grö-	<b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Der im Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB – J47 bereits enthaltene gekürzte Hinweis zum

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
			<p>ßere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeoiDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. ä.) gemäß § 9 GeoiDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben. Bitte weisen Sie in Ausschreibungs- und Planungsunterlagen auf diese Pflicht hin. Für die Übermittlung steht Ihnen die E-Mail-Adresse: <a href="mailto:poststelle@tlubn.thueringen.de">poststelle@tlubn.thueringen.de</a> zur Verfügung. Die entsprechenden Formulare und Merkblätter finden Sie unter: <a href="http://www.tlubn.thueringen.de/geologie-bergbau/landesgeologie/geologiedatengesetz">www.tlubn.thueringen.de/geologie-bergbau/landesgeologie/geologiedatengesetz</a>. Rechtsgrundlagen sind das "Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz- GeoiDG)" in Verbindung mit der "Thüringer Bergrecht- und Geologiedaten-Zuständigkeitsverordnung (ThürBGZustVO)".</p> <p>Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können unter <a href="http://www.infogeo.de">www.infogeo.de</a> online recherchiert werden.</p>	„Geologiedatengesetz (GeoiDG)“ wird entsprechend präzisiert.
		E 04.14	<u>Belange Geologie/Rohstoffgeologie</u> keine Betroffenheit	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>
		E 04.15	<u>Belange Ingenieurgeologie/Baugrundbewertung</u> Stellungnahme, Hinweise, Informationen: Der Bebauungsstandort, in der Saale-Aue gelegen, ist durch quartäre fluviatile Lockergesteine gekennzeichnet, deren Mächtigkeit mehrere Meter beträgt. Die an der Basis ausgebildeten Kies-	<p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p> <p>Die durch die Anregung übergebene Informationen werden in die Begründung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB – J47 übernommen.</p> <p>Wie in der Anregung benannt, liegen bereits geotechnische</p>

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
			<p>sande werden von tonigen und sandigen Schluffen, genetisch Auelehm, überlagert. Einlagerungen organogener Substanzen (Faulschlamm, Mudde usw.) sind lokal möglich.</p> <p>Entsprechend den Ergebnissen dokumentierter Bohrungen stehen im Plangebiet unter dem Lockergesteinskomplex voraussichtlich die Gesteine des Oberen Buntsandsteins (Röt), ggf. auch die den Röt unterlagernden Gesteine des Mittleren Buntsandsteins (Solling-Folge) an.</p> <p>Während die Gesteine des Mittleren Buntsandsteins generell durch günstige Tragfähigkeitsverhältnisse gekennzeichnet sind, können die Gesteine des Oberen Buntsandsteins salinare Bestandteile aufweisen, die der Subrasion unterliegen. Neben möglichen Hohlräumen ist in Folge der Subrosionsprozesse mit einer Entfestigung des Hangenden zu rechnen. Dementsprechend ist das Plangebiet laut Subrosionskataster des TLUBN auch als Bereich (B-b-1-2) ausgewiesen, in dem nach fortgeschrittener Subrasion langanhaltende, meist weiträumige Senkungen auftreten können. Die Bildung von Erdfällen und Senken ist möglich, kommt hier aber nur selten vor und ist im Plangebiet und dem unmittelbaren Umfeld nicht nachgewiesen.</p> <p>Im Anbetracht der geplanten Bebauung, insbesondere der mehrgeschossigen Hochhäuser, ist eine umfassende Untersuchung und Bewertung des Baugrundes erforderlich. Für die Gründungen der Hochhäuser sollten die Gesteine des Mittleren Buntsandsteins als allgemein sehr gut tragfähiger Gründungshorizont präferiert werden.</p> <p>Durch die vorangegangene Bebauung und Nutzung ist weiterhin davon auszugehen, dass die natürlichen Lagerungsverhältnisse in Oberflächennähe vielfach gestört sind, Erdstoffe ausgetauscht, aufgeschüttet oder abgetragen wurden.</p> <p>Die Geotechnischen Untersuchungsberichte der BEB Jena Consult GmbH vom 31.08.2017 und 20.05.2019 sind Bestandteil der Planunterlagen.</p>	<p>Untersuchungsberichte vor. Weitergehende Aussagen betreffen nicht mehr den Regelungsinhalt des Bebauungsplanes, sondern die nachfolgende Ausführungsplanung im Vollzug der Satzung.</p>

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
		E 04.16	<u>Belange Hydrogeologie/Grundwasserschutz</u> keine Bedenken	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		E 04.17	<u>Belange Geotopschutz</u> keine Betroffenheit	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		E 04.18	<u>Belange des Bergbaus/Altbergbaus</u> keine Betroffenheit	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
E 05	Landespolizeidirektion Jena Am Anger 30 07743 Jena  16.03.2023	E 05.1	Keine Anregungen oder Hinweise	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
E 06	Jenaer Nahverkehr GmbH Keßlerstraße 29 07745 Jena  25.04.2023	E 06.1	<u>Vorbemerkungen:</u> Die Jenaer Nahverkehr GmbH will im Bereich Saalbahnstraße/Spittelplatz die seit 25 Jahren in Betrieb befindliche Oberleitungsanlage der Straßenbahn ertüchtigen und verstärken. Hierbei werden u.a. auch neue Oberleitungsmaste errichtet. Zudem ist in den kommenden Jahren der Umbau der Straßenbahnhaltestelle Spittelplatz geplant. Die ImmVest Wolf GmbH plant als Erschließungsträger das Quartier zwischen Saalbahnstraße, Am Anger und Käthe-Kollwitz-Straße neu zu bebauen. Es galt, die drei Bauvorhaben miteinander abzustimmen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		E 06.2	<u>Ergebnisse/Festlegungen/Termine:</u> 1. Tiefgaragenzufahrt: Die Tiefgaragenzufahrt für das gesamte Areal ist unmittelbar nach dem Kreuzungsbereich Saalbahnstraße/Käthe-Kollwitz-Str. platziert. 100 Stellplätze sind vorgesehen. Um eine Beeinträchtigung des Straßenbahnverkehrs ausschließen zu können, wurde auf die im Zuge der Baugenehmigung erteilte Auflage vom JNV verwiesen. Diese beinhaltet, dass die Zufahrt der Tiefgarage nur	<b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> Zwischenzeitlich liegt ein Verkehrsgutachten vor, nach dem es möglich ist, die Tiefgarage bei Ausfahrt nicht nur nach rechts zu verlassen (wie in der Anregung gefordert), sondern auch nach links, ohne den fließenden Verkehr einschließlich der Straßenbahn zu gefährden. Es wurde der Jenaer Nahverkehr GmbH vorgestellt und erläutert. Es gab in dieser Beratung keinen fachlichen Widerspruch gegen

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
			im "Einbahnstraßenmodus" benutzt werden kann, d.h. die Einfahrt muss ausschließlich aus dem Kreuzungsbereich Saalbahnstraße/Käthe-Kollwitz-Str. erfolgen (Rtg. Süden) und die Ausfahrt über die Saalbahnstraße/Arvid-Harnack-Str. (Rtg. Norden). Hierfür besteht neben der Straßenbahntrasse eine dementsprechende Fahrspur. Um vor der TG-Zufahrt das unmittelbare Auffahren von Fahrzeugen auf die Straßenbahntrasse und somit einen PKW-Verkehr in beide Richtungen zu verhindern, ist seitens des Investträgers eine entsprechende Absperrung mit Baken entlang der Bahntrasse zu montieren. In der beiliegenden Zeichnung "Grundriss EG" ist die Situation ersichtlich. Die Installation einer Schrankenanlage/Signalanlage wurde seitens JNV mit ca. 250 T€ geschätzt und daher vom Bauträger verworfen. Dem Bauträger sowie dem hks-Architekturbüro wurde je eine Kopie der JNV-Zuarbeit zur Bauvoranfrage der Stadt Jena übergeben.	das Gutachten bzw. Hinweise zur Änderung der Methodik oder Ausgangsdaten, die der Erarbeitung des Gutachtens zu Grunde lagen. Das Gutachten wurde einvernehmlich mit dem Fachdienst Mobilität abgestimmt.
		E 06.3	2. Umbau Straßenbahnhaltestelle "Spittelplatz": Seitens JNV wurde der geplante Neubau der Straßenbahnhaltestelle und die damit verbundene Bahnsteigverlängerung in südliche Richtung erläutert. Der Einsatz eines neuen Straßenbahntyps bedingt die Verlängerung des Bahnsteigs. Die neuen Fahrzeuge besitzen eine Länge von 42 m, Fahrzeuge im Bestand rund 30 m. Einer gewünschten Bahnsteigverlängerung in nördliche Richtung kann seitens JNV durch den beginnenden Bogen der Bahntrasse nicht entsprochen werden. Der JNV hat mit den Planungsarbeiten für die Haltestelle das Jenaer Ingenieurbüro, HI-Bauprojekt, beauftragt. Der JNV wird den derzeitigen Planungsstand, einschließlich Bestandsunterlage dem Planungsbüro hks-Architekten GmbH zeitnah übergeben. Ein Ausführungstermin zum Umbau der Haltestelle steht gegenwärtig noch nicht fest.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Es werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB – J47 keine Änderungen an den Betriebsanlagen der Straßenbahn planerisch vorbereitet. Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Unabhängig davon werden bisher bekannte Änderungen als informelle Darstellung in den Vorhaben- und Erschließungsplan übernommen.
		E 06.4	3. Neubau Oberleitung (BV: FL-1): Im Bereich der geplanten Wohnbebauung sind durch den JNV	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
			vier neue Oberleitungsmaste zu stellen. Die Standorte wurden im Einzelnen besprochen und für konfliktfrei erklärt. Eine entsprechende Planungsunterlage wird vom JNV an das Architekturbüro hks übergeben. Seitens JNV wurde dargelegt, dass die vorbereitenden Arbeiten zum Stellen der Maste bereits ab dem 02.05.2023 beginnen. Der Abstand zwischen künftiger Gebäudefront und Mast muss rund 1,50 m betragen und die Maste sind beim späteren Ausheben der Baugrube zu sichern. Hier muss der Erschließungsträger für jeden in Frage kommenden Mast einen Standsicherheitsnachweis erbringen.	Es werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB – J47 keine Änderungen an den Betriebsanlagen der Straßenbahn planerisch vorbereitet. Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Unabhängig davon werden bisher bekannte Änderungen als informelle Darstellung in den Vorhaben- und Erschließungsplan übernommen.
		E 06.5	4. Baugrube Tiefgarage: Die Tiefgarage muss aufgrund der benötigten Anzahl von 100 Stellplätzen in zwei Etagen ausgeführt werden. Das bedingt eine 5-6 m tiefe Baugrube. Über die Art des Grubenverbau besteht noch keine abschließende Klarheit, sicher ist jedoch, dass der Grubenverbau allseits zu verankern ist. Im Bereich der Saalbahnhofstraße würde die Verankerung unter die Straßenbahntrasse reichen. Die Ansatztiefe der Anker am Verbau beträgt ca. 3 m. Diese werden schräg nach unten verlaufend eingebracht, sodass die Überdeckung im Gleisbereich 3,5 - 4,0 m beträgt. Der JNV stimmt dieser Lösung, vorbehaltlich einer Prüfung der Ausführungsunterlage, grundsätzlich zu.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes, sondern die Bauausführung im Vollzug der Satzung.
		E 06.6	5. Bushaltestelle "Spittelplatz" am Anger: Die Bushaltestelle befindet sich direkt vor dem Kreuzungsbereich Am Anger/Käthe-Kollwitz-Str. und muss ständig weiter betrieben werden können.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes, sondern die Bauausführung im Vollzug der Satzung.
		E 06.7	6. Grob Ablauf der Quartierbebauung: Die Abrissarbeiten sollen im September 2024 und der Aushub der Baugrube im April 2025 beginnen.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes, sondern die Bauausführung im Vollzug der Satzung.



Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
		E 06.8	<p>7. Baustelleneinrichtung:</p> <p>Der Erschließungsträger wünscht, einen Teil des derzeit weitläufigen Haltestellenbereiches für seine Baustelleneinrichtung nutzen zu können. Seitens des JNV wurde vorgegeben, dass von der Bordkante eine Breite von 2,0 m längs des Bahnsteiges frei bleiben muss. Seitens des Erschließungsträgers ist zudem mit dem Kommunalservice Jena abzustimmen, inwieweit der hinter dem Haltestellenhäuschen verlaufende Gehweg frei zu bleiben hat. Der Bereich Saalbahnstraße ist aus Sicht des JNV zum Aufstellen von Krananlagen ungeeignet, da hier großes Konflikt- bzw. Gefahrenpotential in Bezug auf die Oberleitungsanlage und den Straßenbahnbetrieb besteht.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes, sondern die Bauausführung im Vollzug der Satzung.</p>
		E 06.9	<p>8. Sonstiges:</p> <p>Bei Bauvorhaben ohne Gleissperrung, ist der Lichtraum für unsere Bahnen immer frei- sowie der Bahnbetrieb immer aufrechtzuerhalten. Bei Arbeiten in der Nähe von Gleisen ist mindestens eine Woche im Vorfeld die Baumaßnahme bei der Jenaer Nahverkehr GmbH anzuzeigen sowie bei Ausführung gemäß DA Gleis des JNV, täglich das Bauvorhaben an- und abzumelden. Diese DA Gleis erhalten Sie als Anlage zu diesem Schreiben für Ihre Unterlagen.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes, sondern die Bauausführung im Vollzug der Satzung. Da derzeit noch nicht absehbar ist, wann der Satzungsbeschluss gefasst werden kann und wie zum Zeitpunkt der Baugenehmigung die Flächen im Umfeld durch die Bautätigkeit auf der Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-J46 „dot.Source“ im Süden bzw. auf den umgebenden Verkehrsflächen (Umgestaltung Spittelplatz im Norden, Verlagerung der Haltestelle der Straßenbahn im Westen, Bau der Osttangente im Osten) Flächen beansprucht werden, kann das Baustellenlogistikkonzept für die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-J47 nur in Varianten für technologische Lösungsansätze erstellt werden. Es kann derzeit nicht ausgesagt werden, welche der vorhandenen Zufahrten auf die Plangebietsfläche genutzt werden können.</p>
		E 06.10	Bei Abgrabungen in der Nähe vom Gleis, 2,0 m aus der	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
			Gleisachse, ist zur Gefahrenabwendung z.B. Grundbruch eine Sicherung mittels Verbau ab 0,75 m Tiefe von Schienenoberkannte herzustellen. Bei Abgrabungen in der Nähe vom Gleis, 3,0 m aus der Gleisachse, ist zur Gefahrenabwendung z.B. Grundbruch eine Sicherung mittels Verbau ab 1,25 m Tiefe von Schienenoberkannte herzustellen. Bitte beachten Sie bei Arbeiten in Gleisnähe, dass immer ein Schwenkverbot von Baggern über die Gleise gilt. Zudem ist bei Arbeiten im Lichtraum, z.B., um an der gleisbegrenzenden Bordanlage zu bauen, immer zusätzlich zur verkehrsrechtlichen Anordnung eine Langsamfahrstelle im Vorfeld bei der Jenaer Nahverkehr GmbH zu beantragen und nach den Vorgaben des Jenaer Nahverkehr durch den Auftragnehmer der bauausführenden Firma umzusetzen. Die Beantragung hat spätestens drei Wochen vor Baubeginn zu erfolgen.	Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes, sondern die Bauausführung im Vollzug der Satzung. Der Abstand zwischen Vorhabengrundstück und Gleisachse bzw. Gleis ist größer als 5,0 m.
		E 06.11	Des Weiteren ist ein vom Jenaer Nahverkehr eingewiesener Sicherungsposten während der Baumaßnahme am Gleis vom Auftragnehmer der bauausführenden Firma zu stellen. Bei Arbeiten im straßenbündigen Bahnkörper sind die Sicherheitsvorschriften für den öffentlichen Verkehrsraum, insbesondere der StVO und RSA, einzuhalten. Die Baustelle in Gleisnähe ist mittels eines mindestens 1,0 m hohen Bauzauns aus Kunststoff rot/weiß längs zur Gleisachse zu sichern. Eine Gleislagenvermessung vor und nach den Arbeiten ist bei einer Durchörterung des Gleises unerlässlich und zwingend durchzuführen.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes, sondern die Bauausführung im Vollzug der Satzung.
		E 06.12	Wir weisen zudem daraufhin, dass das Bauvorhaben unter den Bus- bzw. Straßenbahn-Betriebsbedingungen (BOKraft bzw. BOStrab) auszuführen und die Technische Aufsichtsbehörde in die Planung der Baumaßnahme über die Jenaer Nahverkehr GmbH einzubeziehen ist. Sollten Einschränkungen oder Schienenersatzverkehr unvermeidbar sein, so sind hier mindestens sechs Wochen im Voraus entsprechende Abstimmungen mit der	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes, sondern die Bauausführung im Vollzug der Satzung.

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
			Jenaer Nahverkehr GmbH notwendig.	
		E 06.13	Grundsätzlich ist vor Beginn der Baumaßnahme eine Beweissicherung auf Kosten des Bauherrn, von allen im Umfeld des Bau-feldes befindlichen Anlagen (Gleisanlagen, ggf. Masten, Oberlei-tung) unter Beteiligung der Jenaer Nahverkehr GmbH, durchzu-führen. Auftretende Schäden während der Bauzeit, sind um- gehend dem Betreiber der Anlagen zu melden. Verschmutzungen sind schnellstmöglich zu entfernen. Ebenfalls ist während der Bauzeit der Abstand zur Oberleitungsanlage zu beachten.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt eines Bebau-ungsplanes, sondern die Bauausführung im Vollzug der Satzung.
E 07	Stadtwerke Netze GmbH Postfach 10 06 64 07706 Jena  28.04.2023	E 07.1	<u>1. Einwendungen:</u> Es bestehen von Seiten der Stadtwerke Jena Netze und der Stadtwerke Energie Jena-Pößneck keine grundlegenden Ein-wände gegen das Vorhaben. Die fachlichen Informationen und Hinweise sind jedoch zu beachten bzw. zu berücksichtigen.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>
		E 07.2	<u>2. Fachliche Stellungnahme:</u> <u>2.1. Folgende eigene Planungen, die den Bebauungsplan berüh-ren, bestehen derzeit:</u> Zurzeit sind von Seiten der Stadtwerke Energie Jena-Pößneck GmbH zur Fernwärme, der Stadtwerke Jena Netze GmbH für Strom, IT-Netz im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben keine eigenen Maßnahmen eingeordnet. In Verbindung mit der geplanten Bebauung ist jedoch derzeit von folgendem Mitverlege-bedarf auf Grundlage noch abzuschließender vertraglicher Rege-lungen auszugehen: Fernwärme: Nutzung des Vorsorgeanschlusses zur Versorgung des neuen Komplexes mit Fernwärme IT-Netz: Anschluss des Gebäudekomplexes an das Glasfasernetz der Stadtwerke Elektrotechnik: Neuverlegungen im Umfang der Erschließung der	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt eines Bebau-ungsplanes, sondern den Vorhaben- und Erschließungs-plan bzw. die Bauausführung im Vollzug der Satzung. Der Vorhabenträger wird über den Inhalt der Stellung-nahme informiert. Er wird aufgefordert, mit den Versor-gungsträgern Stadtwerke und Zweckverband JenaWasser einen Erschließungsvertrag zur medientechnischen Anbin-dung des Vorhabengebietes an die öffentlichen Netze ein-schließlich der Anschlussparameter abzuschließen. Dieser Vertrag ist Bestandteil des Durchführungsvertrages.

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
			geplanten Bebauung. Bezüglich Gas besteht von Seiten der Stadtwerke Jena Netze GmbH im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben kein (Mit-)Verlegebedarf.	
		E 07.3	<u>2.2. Sonstige fachliche Hinweise:</u> <u>Medienbestände:</u> Im angefragten Bereich bzw. daran angrenzend befinden sich Gasniederdruckversorgungs- und Hausanschlussleitungen nebst Zubehör, sowie Fernmeldekabel, Glasfaserkabel und Kabelanlagen (Mittel- und Niederspannung) der Stadtwerke Jena Netze GmbH und Fernwärmeversorgungsanlagen (erdverlegte Fernwärmeleitungen) der Stadtwerke Energie Jena-Pößneck GmbH. Die zugehörige Leitungsauskunft wird parallel digital zugesandt.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes, sondern den Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. die Bauausführung im Vollzug der Satzung. Der Vorhabenträger wird über den Inhalt der Stellungnahme informiert. Er wird aufgefordert, mit den Versorgungsträgern Stadtwerke und Zweckverband JenaWasser einen Erschließungsvertrag zur medientechnischen Anbindung des Vorhabengebietes an die öffentlichen Netze einschließlich der Anschlussparameter abzuschließen. Dieser Vertrag ist Bestandteil des Durchführungsvertrages.
		E 07.4	<u>Medienweise Anforderungen und Hinweise:</u> Elektrotechnik: Für den Geltungsbereich ist die mittelspannungsseitige äußere elektrotechnische Erschließung gesichert. Die erforderliche innere Erschließung (nieder- und mittelspannungsseitig) ist im Rahmen noch abzuschließender vertraglicher Regelungen sicherzustellen. Ein Standort einer notwendigen Transformatorenstation ist im Baugebiet vorzusehen und im Vorfeld mit uns abzustimmen. Das schließt die erforderlichen Versorgungstrassen, die abhängig vom Versorgungskonzept des Vorhabenträgers festzulegen sind, mit ein. Es sind die erforderlichen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zu den Trassen und Standorten in die Unterlagen zum Bebauungsplan aufzunehmen. Hierbei ist, soweit die Versorgungsanlagen außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen angeordnet werden sollen, durch entsprechende Festsetzungen die dingliche	<b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Die notwendige Transformatorenstation soll so innerhalb der baulichen Anlagen eingeordnet werden, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus erreichbar ist. Eine Fläche für Versorgungsanlagen im Bereich der Freiflächen im Vorhabengebiet muss dem entsprechend nicht festgesetzt werden.

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
			Sicherung dieser Versorgungsanlagen, incl. Schutzstreifen sicherzustellen.	
		E 07.5	Im Gehweg westlich des Baugebietes befinden sich eine Vielzahl an Mittel- und Niederspannungsversorgungsleitungen. Eine Überbauung dieser Leitungen auch temporär ist nicht möglich. Hierzu sind die Trassen zzgl. entsprechender Festsetzungen zur Freihaltung der Trassenbereiche aufzunehmen.	<b>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</b> Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes, sondern die Bauausführung im Vollzug der Satzung. Die Leitungsverläufe einschließlich der Freihaltbereiche werden im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.
		E 07.6	Im Planungsgebiet sind noch im Betrieb befindliche Niederspannungsanschlüsse vorhanden. Diese müssen vor Baubeginn durch die Anschlussnutzer und den Anschlussnehmer gekündigt werden. Nach erfolgtem Rückbau / Außerbetriebnahme besteht in diesem Bereich Baufreiheit.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes, sondern die Bauausführung im Vollzug der Satzung.
		E 07.7	Fernwärme: Gern weisen wir darauf hin, dass sich die Grundstücke im Vorranggebiet zur Versorgung mit Fernwärme befinden und somit der aktuellen Fernwärmesatzung der Stadt Jena gemäß Amtsblatt 2/19 vom 17.01.2019 unterliegen. Auf dem Flurstück 108/5 befindet sich ein Fernwärme-Vorsorgeanschluss östlich der Hausnr. 21, der zur Versorgung mit Fernwärme genutzt werden kann und andernfalls stillzulegen wäre. Es sollte die Machbarkeit einer Rücklaufabkühlung geprüft werden. Je nach Wärmebedarf ist ggf. auch eine Anbindung aus südlicher oder westlicher Richtung möglich. Bei der Präzisierung der diesbezüglichen Planungen sind die Stadtwerke zu beteiligen. Für weitere Informationen kann sich der Bauherr an den Fachbereich Markt der Stadtwerke Energie Jena-Pößneck GmbH Tel.: 03641/688 360 wenden.	<b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Der Hinweis, dass sich das Plangebiet im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Jena (Teilgebiet 3 Jena Zentrum) vom 26.012.2016, öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Jena vom 05.01.2017, befindet, wurde in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB – J47 übernommen. Der Vorhabenträger wird über den Inhalt der Stellungnahme informiert. Er wird aufgefordert, mit dem Versorgungsträger Stadtwerke einen Erschließungsvertrag zur medientechnischen Anbindung des Vorhabengebietes an die öffentlichen Netze einschließlich der Anschlussparameter abzuschließen. Dieser Vertrag ist Bestandteil des Durchführungsvertrages.
		E 07.8	Gas: Vor dem Abriss eines Gebäudes sind aus Sicherheitsgründen	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
			zwingend alle Netzanschlussleitungen durch die Stadtwerke Jena Netze zu trennen. D.h. zum Zeitpunkt des Abrisses des Gebäudes müssen die Anschlüsse stillgelegt und die Zähler ausgebaut sein	Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes, sondern die Bauausführung im Vollzug der Satzung.
		E 07.9	Allgemein gilt: Sollten Konfliktpunkte mit dem Anlagenbestand bestehen und nicht behoben werden können, sind technische Lösungen im Detail rechtzeitig im Zuge der Planung mit uns abzustimmen. Sollten dabei Änderungen oder Sicherungsmaßnahmen an den bestehenden Beständen erforderlich werden, benötigen wir für diese einen entsprechenden Auftrag. Um diese Maßnahmen fristgerecht planen zu können, ist die rechtzeitige Übergabe des Änderungsverlangens erforderlich. Die Kostentragung regelt sich nach den gesetzlichen Vorschriften und Vereinbarungen.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes, sondern die Bauausführung im Vollzug der Satzung.
E 08	JenaWasser Postfach 10 06 64 07706 Jena  14.04.2023	E 08.1	keine grundsätzlichen Einwände bei Berücksichtigung der Hinweise	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>
		E 08.2	<u>Folgende eigene Planungen, die den Bebauungsplan berühren, bestehen derzeit:</u> Es besteht von Seiten des Zweckverbandes JenaWasser für Abwasser, Wasser im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben kein Mitverlegebedarf.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>
		E 08.3	<u>Sonstige fachliche Hinweise:</u> Medienbestände: Im angefragten Bereich befinden sich keine Ver- und Entsorgungsanlagen des Zweckverbandes JenaWasser. Entsprechende Anlagen sind angrenzend vorhanden. Die zugehörige Leitungsauskunft wird Ihnen mit der Stellungnahme der Stadtwerke Jena Netze GmbH übersandt.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>
		E 08.4	Medienweise Anforderungen und Hinweise:	<b>Der Anregung wird gefolgt.</b>

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
			<p>Trinkwasserversorgung: Trinkwasserversorgung kann über die Leitungen in der Saalbahnhofstraße und der Straße "Am Anger" sichergestellt werden. In der Käthe-Kollwitz-Straße befindet sich keine zum Anschluss geeignete Leitung. Der Versorgungsdruck beträgt ca. 7,5 bar. JenaWasser ist nicht Aufgabenträger der Löschwasserversorgung, dies ist gemäß §3 ThürBKG die jeweilige Gemeinde. Nach der Verbandssatzung des Zweckverbandes JenaWasser ist die Löschwasservorhaltung nicht Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung. Generell obliegt gem. § 3 Abs.1 Nr. 4 Thüringer Brand- und Katastrophenschutzgesetz- ThürBKG die Löschwasserversorgungspflicht der Gemeinde. Eine Übertragung dieser Pflicht ist nicht erfolgt. Im Rahmen seiner Möglichkeiten unterstützt JenaWasser die Gemeinde bzw. hier die Stadt Jena für den gemeindlichen Brandschutz. Dabei werden jedoch über die hydraulische Leistungsfähigkeit zur Trinkwasserversorgung hinaus keine zusätzlichen Kapazitäten bereitgestellt.</p> <p>Die Löschwasserversorgung ist mit mindestens 96 m³/h über 2 Stunden über die vorhandenen Hydranten - Entfernung &lt; 50 m - möglich. Diese Angaben stellen die derzeitigen Verhältnisse zu möglichen Entnahmemengen dar. Die Prüfung der Auskömmlichkeit der Entnahmemöglichkeit für Löschwasserzwecke obliegt, wie vorgenannt, der Gemeinde bzw. der Stadt.</p>	<p>Die Aussagen werden als Information in die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB – J47 übernommen.</p> <p>Der Vorhabenträger wird über den Inhalt der Stellungnahme informiert. Er wird aufgefordert, mit dem Versorgungsträger Zweckverband JenaWasser einen Erschließungsvertrag zur medientechnischen Anbindung des Vorhabengebietes an die öffentlichen Netze einschließlich der Anschlussparameter abzuschließen. Dieser Vertrag ist Bestandteil des Durchführungsvertrages.</p>
		E 08.5	<p>Abwasserableitung: Das Plangebiet ist über das vorhandene Mischwasserkanalnetz in der Straßentrasse Am Anger abwasserseitig erschlossen. Die vorhandenen Anschlussleitungen sind zu nutzen.</p>	<p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p> <p>Die Aussagen werden als Information in die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB – J47 übernommen.</p>
E 09	BIL e.G Josef-Wirmer-Straße 1-3 53123 Bonn	E 09.1	keine Betroffenheit	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
	20.03.2023			
E 10	TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG	E 10.1	keine Einwände	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>
E 11	Thüringer Netkom GmbH Schwanseestraße 13 99423 Weimar  24.03.2023	E 11.1	keine Einwände	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>
E 12	Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Südwestpark 15 90449 Nürnberg  31.03.2023	E 12.1	keine Einwände	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>
		E 12.2	Hinweise: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes, sondern die Bauausführung im Vollzug der Satzung.
		E 12.3	Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an <a href="mailto:TDRC-O-Dresden@vodafone.com">TDRC-O-Dresden@vodafone.com</a> , um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes, sondern die Bauausführung im Vollzug der Satzung.
		E 12.4	Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes, sondern die Bauausführung im Vollzug der Satzung.



Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
		E 12.5	Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes, sondern die Bauausführung im Vollzug der Satzung.
E 13	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena  23.03.2023	E 13.1	Aus Sicht des Artenschutzes stimmen wir dem Vorhaben zu, da hier eine deutliche Aufwertung eines bereits erheblich beeinträchtigten Bereiches im städtischen Zentrum geplant ist. Allerdings sind einige Punkte bei der Umsetzung des Vorhabens zu berücksichtigen	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>
		E 13.2	Die bestehenden Bäume sind möglichst zu erhalten und zu schützen. Sollte ein Erhalt nicht möglich sein, sind Fällungen nur im Zeitraum von Oktober bis Februar und nach Kontrolle durch kompetente Personen auf mögliche Höhlen oder Fledermausquartiere durchzuführen.	<b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Ein entsprechender Hinweis unter dem Punkt „Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zum Artenschutz § 1 a BauGB i.V.m. BNatSchG“ in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB – J47 übernommen. Es werden zudem durch den Vorhabenträger Maßnahmeblätter erstellt, die als Anlage der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dem Durchführungsvertrag beigelegt werden.
		E 13.3	Gebäude sind vor dem Abriss von kompetenten Personen auf mögliche Nistplätze von gebäudebrütenden Vögeln oder Quartieren gebäudebewohnender Fledermäuse zu kontrollieren, Gegebenenfalls ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzusprechen.	<b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Ein entsprechender Hinweis unter dem Punkt „Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zum Artenschutz § 1 a BauGB i.V.m. BNatSchG“ in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB – J47 übernommen.
		E 13.4	Eine großflächige Fassadengestaltung mit Glas ist aufgrund möglichen Vogelschlags zu vermeiden.	<b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Eine entsprechende Festsetzung wird unter dem Punkt „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernommen.

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				Es werden zudem durch den Vorhabenträger Maßnahmeblätter erstellt, die als Anlage der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dem Durchführungsvertrag beigelegt werden.
		E 13.5	An den Fassaden und auf den Dächern sind nur nicht-reflektierende Photovoltaikmodule zu verbauen, um die Irritation von Vögeln oder Insekten zu vermeiden.	<b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Eine entsprechende Festsetzung wird unter dem Punkt „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernommen. Es werden zudem durch den Vorhabenträger Maßnahmeblätter erstellt, die als Anlage der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dem Durchführungsvertrag beigelegt werden.
		E 13.6	Insbesondere auf den Gründächern ist die Beleuchtung auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren und mit insektenfreundlichen warm-weißen, nach unten gerichteten NA- oder LED-Lampen zu realisieren.	<b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Ein entsprechender Hinweis unter dem Punkt „Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zum Artenschutz § 1 a BauGB i.V.m. BNatSchG“ in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB – J47 übernommen. Es werden zudem durch den Vorhabenträger Maßnahmeblätter erstellt, die als Anlage der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dem Durchführungsvertrag beigelegt werden.
		E 13.7	Zur Begrünung, der Dächer sind überwiegend heimische Pflanzen zu nutzen, die Insekten und Vögeln Nahrung und Lebensraum bieten.	<b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Ein entsprechender Hinweis unter dem Punkt „Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zum Artenschutz § 1 a BauGB i.V.m. BNatSchG“ in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB – J47 übernommen. Es werden zudem durch den Vorhabenträger Maßnahmeblätter erstellt, die als Anlage der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dem Durchführungsvertrag beigelegt werden.

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
E 14	Naturschutzbeirat der Stadt Jena  31.03.2023	E 14.1	Ausgehend von einer aktuell nahezu zu 100 % bestehenden Versiegelung, die reduziert werden soll, der geplanten umfassenden Dachbegrünung mit der Möglichkeit des „Urban Gardening“ und der Nutzung von Fernwärme sowie PV-Anlagen auf Dächern und teilweise auch in den Fassaden dürfte das Areal im Vergleich zum Ist-Zustand nicht nur städtebaulich deutlich aufgewertet werden. Von daher gesehen stimmt der Naturschutzbeirat der Bebauung in der geplanten Form ausdrücklich zu. Die nachfolgenden Hinweise sind deshalb als Ergänzungen bzw. als Anregungen zu verstehen.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>
		E 14.2	Grundsätzlich sollte die Versiegelung der Freiflächen so gering wie möglich gehalten werden. Auf dunkle Werkstoffe sollte weitestgehend verzichtet werden, um die Albedo so hoch wie möglich zu halten. Entgegen der sicherlich gezielt eingesetzten Grünfärbung in der Visualisierung „Solarquartier“ (S. 2) erscheinen die Freiflächen indes stark versiegelt (vgl. S. 6). An dieser Stelle müssten noch mehr Rabatten oder Grünflächen vorgesehen werden. Die öffentlich zugänglichen Bereiche sollten mit ausreichend vielen Müll- und Papierkörben versehen werden.	<b>Der Anregung wird zum Teil gefolgt.</b> Die um die geplanten Gebäude verbleibenden Freiflächen dienen zu einem großen Teil den Zuwegungen für die Gebäude sowie die Einordnung von ebenerdig zugängigen Fahrradstellplätzen. Es wurde bereits darauf geachtet, dass die Versiegelung so gering wie möglich gehalten wird. Im Bereich des Quartiersplatzes wurde die Tiefgarage eingekürzt, so dass hier ausreichend Substrat für das Wachsen von Bäumen vorhanden ist. Des Weiteren wurden auf den Dächern Substratdicken von 40 bis 60 cm für Stauden und Sträucher sowie 80 bis 100 cm für Kleinbäume festgesetzt. Die Anzahl von Müll- und Papierkörben in den öffentlich zugänglichen Bereichen betrifft nicht mehr den Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes, sondern das nachfolgenden Nutzungskonzept im Vollzug der Satzung.
		E 14.3	Aussagen zu den zu verwendenden Pflanzenarten sind erst nach Einsichtnahme in die noch vorzulegende Liste möglich. Die zu pflanzenden Großbäume sollten einheimisch und insektenbestäubt sein; Linden böten sich hier sicherlich an. Es sollte geprüft werden, ob die Zahl von drei Bäumen auf Straßenniveau noch etwas erhöht werden kann.	<b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Es wurde eine Artenliste entsprechend der Standortanforderungen für Bäume im öffentlichen Bereich in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB – J47 eingearbeitet. Die Anzahl der zu Pflanzenden Bäume im Bereich des Quartiersplatzes wurden gegenüber dem Vorentwurf von 3 auf 10 erhöht.

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
		E 14.4	Die Reduzierung der Stellplatzanzahl wird begrüßt, eventuell ist sogar eine Reduktion um mehr als 20 % möglich. Dafür sind öffentliche Ladestationen und/oder ein Carsharing-Punkt sicherlich sinnvoll. Auch die Installation von ausreichend vielen Fahrradstellplätzen halten wir für sehr wichtig. Die Saalbahnhofstraße könnte bei dieser Gelegenheit im Bereich Käthe-Kollwitz-Straße und Arvid-Harnack-Straße als verkehrsberuhigte Zone ausgewiesen werden.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Die Einordnung von öffentlichen Ladestationen und/oder ein Carsharing-Punkten sowie die Ausweisung der Bereiche Käthe-Kollwitz-Straße und Arvid-Harnack-Straße als verkehrsberuhigte Zonen ist kein Regelungsinhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB – J47, sondern auf der Grundlage der gesamtstädtischen Verkehrsplanung entschieden werden. Dazu gibt es derzeit keine konkreten Ansätze. Unabhängig davon wurden 4 Carsharing-Stellplätze für die Nutzer im Geltungsbereich des VBB-J47 eingeordnet, so dass die Gesamtanzahl der Stellplätze im VBB-J47 auf der Basis des vorliegenden Mobilitätskonzeptes reduziert werden konnten.
		E 14.5	Begrüßt wird das Verbot von beleuchteten Werbeanlagen und die Vermeidung von Vogelschlag durch Lochfassaden ohne große zusammenhängende Glasflächen. Darüber hinaus ist die Beleuchtung auf ein erforderliches Maß zu reduzieren (Dichte, Lux, Spektrum, Strahlwinkel) und auf Schmuckbeleuchtung ist zu verzichten.	<b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Ein entsprechender Hinweis unter dem Punkt „Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zum Artenschutz § 1 a BauGB i.V.m. BNatSchG“ in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB – J47 übernommen. Es werden zudem durch den Vorhabenträger Maßnahmeblätter erstellt, die als Anlage der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dem Durchführungsvertrag beigelegt werden.
		E 14.6	Unklar bleibt, wie hoch die Leistung ist, die PV- und Solarthermieanlagen zur Verfügung stellen, und wie das Niederschlagswasser genutzt werden wird. Letzteres könnte für eine kleine Wasserfläche (Brunnen u.ä.) genutzt werden, die lokal für ein angenehmes Klima im Sommer sorgen sollte.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes, sondern die Ausführungsplanung zur Freifläche bzw. die Bauausführung im Vollzug der Satzung.
		E 14.7	Für die abschließende Bewertung ist es notwendig, dass der Naturschutzbeirat Einsicht in die auf S. 9/S. 10 genannten Gutachten nach deren Fertigstellung erhält.	<b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Alle für das Vorhaben erarbeitete Gutachten sind Bestandteil der Unterlagen für die Beteiligungen nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
E 15	Klimaschutzbeirat der Stadt Jena c/o Stadtwerke Energie Jena-Pößneck GmbH Rudolstädter Straße 39 07745 Jena  30.03.2023	E 15.1	Der Klimaschutzbeirat unterstützt die allgemeinen Planungsziele, insbesondere die Kombination Photovoltaik / Gründächer mit Dachgarten sowie die gebäudeintegrierte Solarnutzung. Diese sollten nicht als Optionen, sondern verpflichtend verankert werden (Quartiersname!).	<b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Für die Dachflächen werden im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB – J47 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die gebäudeintegrierte Solarnutzung wird mit dem Durchführungsvertrag vereinbart. Zusätzlich wird eine konkrete bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzung hinsichtlich des Anteils der gebäudeintegrierten Solarnutzung an den Fassaden in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernommen, um dem Namen des Quartiers gerecht zu werden.
		E 15.2	Bei der Festlegung der Gebäudekubaturen ist darauf zu achten, dass Durchlüftungseffekte, insbesondere Kaltluftströmungen, für den innerstädtischen Bereich nicht gemindert werden. Dies würde z.B. positive Effekte für das Mikroklima aus der Gründachgestaltung negieren.	<b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Es wurde ein Klimagutachten erarbeitet. Danach beeinflusst das Vorhaben das nächtliche Strömungsfeld der Umgebung nur unwesentlich. Das Umfeld erfährt keine Verschlechterung des thermischen Wohlbefindens.
		E 15.3	Weiterhin ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass Niederschlagswasser- so- weit nicht auf unversiegelte Flächen treffend – nicht oder nur zu einem geringen Anteil vom Grundstück ungenutzt abgeleitet wird, z.B. durch Maßnahmen zur Brauchwasser- oder Regenwassernutzung.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes, sondern die Ausführungsplanung zu den begrünten Dachflächen bzw. die Bauausführung im Vollzug der Satzung. Die Regenwassernutzung ist vorgesehen. Die Dachflächen werden als Retentionsdächer ausgeführt.
E 16	Ortsteilrat Jena-Zentrum  31.03.2023	E 16.1	Höhe des Wohngebäudes – von einigen Mitgliedern des Ortsteilrates und Bürgerinnen und Bürgern wird angezweifelt, dass die Höhe des Gebäudes sich in das Umfeld einfügen kann und befürchtet, dass die notwendige Kaltluftzufuhr verhindert wird und sich somit die Hitzeentwicklung in der Innenstadt noch weiter verstärkt.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Um mehr Transparenz und Bürgernähe zu schaffen, wurde deshalb durch die Stadt Jena aufgrund der aufkommenden Fragestellung im Zuge des städtebaulichen Wettbewerbs für den zukünftigen Inselplatz-Campus, ob ein Hochpunkt in die Planung eingeordnet werden könne, die Erstellung einer „Standortstudie Hochhäuser in Jena“ (Hochpunktstudie) durch das dafür bundesweit fachlich anerkannte Büro Wick

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				<p>+ Partner Architekten Stadtplaner, Stuttgart beauftragt. Da größere Gebäudehöhen über den Nahbereich eines Quartiers hinaus wirksam werden sowie das Stadtbild mit Wirkungen in den umgebenden Landschaftsraum determinieren, stellt die bauliche Höhenentwicklung einen besonders sensiblen Aspekt der Stadtentwicklung dar, die im Sinne des Gemeinwohls untersucht und entschieden werden muss.</p> <p>Daraus folgend wurden die städtebaulichen Untersuchungen auf weitere potenzielle Hochpunkte in und am Rande der Kernstadt erweitert. Es wurden der Einfluss von Hochhäusern auf die Silhouette und Gliederung der Stadt, der Kontext von Stadt- und Landschaftsraum, der Verträglichkeit von Interventionen in bestehende Strukturen, auf das Maß der baulichen Dichte sowie zur Typologie und Höhenentwicklung der neu gebauten oder ergänzten Stadtbauwerke untersucht.</p> <p>Das erste Ergebnis der Studie wurde 2017 vorgelegt, in den Fachabteilungen diskutiert, 2018 in der Schriftenreihe Stadtentwicklung der Stadt Jena veröffentlicht und 2018 ergänzt für konkrete Standorte. Im Jahr 2021/22 lag die Ergänzungsstudie mit Empfehlungen zur baulichen Ausprägung der Standorte vor.</p> <p>Zusammenfassend geht die Stadt Jena davon aus, dass alle Aspekte zur Einordnung von Hochpunkten allumfassend fachlich untersucht wurden. Es ist also davon auszugehen, dass sich der Hochpunkt am Spittelplatz in das sich entwickelnde Stadtbild positiv einfügt.</p> <p>.</p> <p>Die Standortstudie zu vertikalen Bautypologien in der Innenstadt (Hochpunktstudie) wurde im September 2016 im Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss vorgestellt und im Jahr 2021 überarbeitet bzw. ergänzt. Die Begründung</p>

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				<p>wird entsprechend der Anregung unter dem Punkt 1.4 ff Informelle Planungen überarbeitet. Die relevanten Auszüge der Hochhausstudie werden ergänzt.</p> <p>Hinsichtlich der angesprochenen Befürchtungen Behinderungen der Kaltluftzufuhr und Überhitzung der Innenstadt wurde für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB – J47 u.a. ein Klimagutachten erstellt. Danach beeinflusst das Vorhaben das nächtliche Strömungsfeld der Umgebung nur unwesentlich. Das Umfeld erfährt keine Verschlechterung des thermischen Wohlbefindens.</p> <p>Alle für das Vorhaben erarbeitete Gutachten sind Bestandteil der Unterlagen für die Beteiligungen nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.</p>
		E 16.2	Ausdrückliche Bitte um die Durchführung der einschlägigen Prüfungen (Umweltverträglichkeitsprüfung, Lärmschutzprüfung, Verschattungsgutachten usw.)	<p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p> <p>Es wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren auf der gesetzlichen Grundlage des § 13a BauGB durchgeführt. Im Rahmen der Anwendungsvoraussetzungen ist gezeigt worden, dass keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet wird. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gehört dabei nicht zu den einschlägigen Prüfungen.</p> <p>Es wurden nachfolgenden Gutachten erstellt: Schallimmissionsprognose, Klimaökologie, Lufthygienisches Gutachten, Besonnungsgutachten, Gutachten zum Windkomfort, Mobilitätskonzept, Fachgutachten Hydrogeologie und Verkehrsgutachten. Ein Baugrundgutachten mit Aussagen zu Altlasten und eine Kampfmittelrecherche wurden aus der Baugenehmigung für den südlichen Teil des Vorhabengebietes übernommen. Alle für das Vorhaben erarbeitete Gutachten sind Bestandteil der Unterlagen für die Beteiligungen nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.</p>

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
		E 16.3	Begrüßung des Solarinvestition und des Gründachs - bitte um Beachtung klimaoptimierter Bauweise.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes, sondern die Ausführungsplanung zum Hochbau bzw. die Bauausführung im Vollzug der Satzung.
		E 16.4	Bedenken wegen des Lärmschutzes – insbesondere für zukünftige ältere Bewohnerinnen und Bewohner.	<b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Ein Lärmschutzgutachten wurde erstellt. Die bebauungsplanrelevanten Aussagen wurden als Festsetzungen in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB – J47 übernommen.
		E 16.5	Bitte um Berücksichtigung von 20% belegungs- und mietpreisgebundenem Wohnraum.	<b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes, sondern die Bauausführung im Vollzug der Satzung. Es soll seitens des Vorhabenträgers kein mietpreisgebundener Wohnungsbau angeboten werden. Es gibt keine gesetzliche Grundlage, auf der die Stadt Jena die Realisierung von mietpreisgebundenen Wohnungen vom Vorhabenträger fordern kann.
		E 16.6	Wichtig für die Gesamtgestaltung: ansprechende Grünflächen, Sitzgelegenheiten und Wasserspender.	<b>Der Anregung wird zum Teil gefolgt.</b> Es wurde eine ansprechende Freiflächengestaltung erstellt, die in den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans übernommen wurde. Die begrünten Flächen werden als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB – J47 übernommen, ebenso die Baumstandorte als anzupflanzende Bäume. Im Vorhaben- und Erschließungsplan werden die Sitzgelegenheiten auf dem Schrägdach dargestellt. Unabhängig davon betrifft die Einordnung von Sitzgelegenheiten und Wasserspendern nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes, sondern die nachfolgende Ausführungsplanung.



Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				rungsplanung zur Freiflächengestaltung im Vollzug der Satzung.
		E 16.7	Parkplätze auch öffentliche Anmietung ermöglichen, Bitte um Beachtung von Ladeinfrastruktur für E-Autos.	<b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> Aus Immissionsschutzgründen ist die öffentliche Nutzung der Tiefgarage nicht möglich. Das würde zu einer erheblichen Erhöhung des Verkehrs mit entsprechender Lärm- und Emissionsbelastung führen.
		E 16.8	Bitte um die Vorhaltung von genügend Fahrradstellplätzen auch für Fahrräder mit Anhängern und Lastenräder.	<b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Dem Belang wird bereits durch die Aufnahme in den Vorhabenplan gemäß der Vorgaben nach § 49 Abs. 5 ThürBO gefolgt und mit dem vorhabenbezogenen B-Plan festgesetzt. Der Dimensionierung der Tiefgarage wurden die Vorgaben der ThürBO zu Grunde gelegt. Zudem wurde ein Mobilitätsgutachten unter Berücksichtigung der Lage des Vorhabens innerhalb der Stadt Jena sowie der geplanten Nutzungsstruktur erstellt, um die erforderliche Anzahl von Fahrradstellplätzen unter Beachtung der gesetzlichen Forderungen zu ermitteln. Der Stellplatznachweis für Fahrräder wird erfüllt. Es werden zudem im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf der Grundlage des Verkehrsgutachtens bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Herstellung der erforderlichen Fahrradstellplätze festgesetzt.
		E 16.9	Bitte um ein überschaubares Konzept für den Bauablauf hinsichtlich der Gestaltung der Verkehrsströme.	<b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes, sondern die Bauausführung im Vollzug der Satzung. Unabhängig davon wird durch den Vorhabenträger auf der Grundlage der derzeitigen Gegebenheiten ohne Berück-

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				sichtigung der angestrebten Bautätigkeiten im Umfeld (Realisierung des Vorhabens dot.Sorce, Umbau Osttangente und Spittelplatz) ein überschaubares Konzept für den Bauablauf hinsichtlich der Gestaltung der Verkehrsströme erstellt. Die Berücksichtigung der angestrebten Bautätigkeiten im Umfeld ist dabei nicht möglich, weil derzeit nicht absehbar ist, wann im Ergebnis des Bebauungsplanverfahrens im Vorhabengebiet gebaut werden kann und welche Bautätigkeiten zu dem Zeitpunkt im Umfeld stattfinden.
		E 16.10	Bitte um Information und Herstellung eines Einvernehmens mit Anwohner*innen.	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Das BauGB sieht für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB eine - noch ausstehende - Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB vor. Im Rahmen dieser Öffentlichkeitsbeteiligung besteht die Möglichkeit der Information und Auskunftserteilung zum Entwurf des B-Plans und zur Stellungnahme.</p> <p>I.Ü. steht die Befugnis zur Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung ausschließlich dem Stadtrat zu. Nach § 1 Abs. 3 BauGB besteht auch kein Anspruch auf Bauleitplanung, sodass insoweit auch die begehrte Herstellung eines Einvernehmens mit Anwohner:innen ausgeschlossen ist.</p> <p>Die eingehenden Anregungen und Stellungnahmen sind in eine Abwägung einzustellen, wobei nach § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind.</p> <p>Die Stadt Jena hat zusätzlich über die Forderungen des BauGB hinaus eine frühzeitige Beteiligung durchgeführt, um die Bürger zu informieren und ihre Meinungen zum Bauvorhaben einzuholen. Diese werden nun in die Abwä-</p>

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				gung eingestellt. Im Ergebnis der Abwägung kann ein generelles Einvernehmen mit Anwohner:innen nicht zugesichert werden.
		E 16.11	Frage nach Energieversorgung des Komplexes (Fernwärme, erneuerbare Energien).	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes, sondern die Ausführungsplanung zum Hochbau im Vollzug der Satzung. Unabhängig davon kann jetzt schon ausgesagt werden, dass die Forderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) eingehalten werden. Das Plangebiet befindet sich zudem im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Jena (Teilgebiet 3 Jena Zentrum) vom 26.012.2016, öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt, Jena vom 05.01.2017.
E 17	Landratsamt Saale-Holzland-Kreis Postfach 1310 07602 Eisenberg  24.03.2023	E 17.1	Keine Betroffenheit, keine Einwände	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>
E 18	Landratsamt Weimarer Land Bahnhofstraße 28 88510 Apolda  29.03.2023	E 18.1	Keine Betroffenheit	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>
E 19	Beirat für Menschen mit Behinderungen Postfach 100 338 07703 Jena	E 19.1	im jetzigen Detaillierungsgrad ist vom Beirat für Menschen mit Behinderungen noch keine Aussage möglich. Wir bitten um Wiedervorlage bei fortgeschrittenem Planungsstand persönlich in der AG "Barrierefreies Jena, Wohnen und Verkehrssicherheit" des Beirates für Menschen mit Behinderungen der	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
	23.03.2023		Stadt Jena.	
E 20	Deutscher Wetterdienst Postfach 10 04 65 63004 Offenbach  24.03.2023	E 20.1	Keine Einwände, nicht beeinflusst durch das Vorhaben	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>
		E 20.2	Hinweis: Sofern Sie für Vorhaben in Ihrem Einzugsgebiet amtliche klimato- logische Gutachten für die Landes-, Raum- und Städteplanung, für die Umweltverträglichkeit (UVP) o. ä. benötigen, können Sie diese bei uns in Auftrag geben bzw. Auftraggeber in diesem Sinne informieren. Für Rückfragen stehen Ihnen die Ansprechpartner:innen des DWD gerne zur Verfügung.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>
Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange der Stadt Jena				
I 01	Stadt Jena, Dezernat II FD Feuerwehr Am Anger 28 07743 Jena  30.03.2023	I 01.1	Auf Grund der vorhandenen Straßenbahnoberleitungen in der Saalbahnhofstraße kann an den westlichen Fassaden keine An- leitungung der Drehleiter zur Sicherung des 2. Rettungsweges und zur Brandbekämpfung geplant werden.	<b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Der Vorhabenträger wird über den Inhalt der Stellung- nahme informiert. Er wird aufgefordert, mit auf der Grund- lage von Abstimmungen mit dem FD Feuerwehr erste grundsätzliche Aussagen zur Brandbekämpfung und zum 2. Rettungsweg zu erarbeiten. Die Vorhabenbeschreibung zum Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird um diese Aussagen ergänzt. Unabhängig davon betrifft die- ser Hinweis nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungs- planes, sondern die Ausführungsplanung zum Hochbau im Vollzug der Satzung.
		I 01.2	Die Verwendung von Photovoltaikelementen in oder an der Fas- sade ist, insbesondere im Hochhausbereich, im Brandschutzkon- zept gesondert zu betrachten.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt eines Bebau-

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				ungsplanes, sondern die Ausführungsplanung zum Hochbau im Vollzug der Satzung.
		I 01.3	Bei dem bestehenden Gebäude Saalbahnhofstr. 19 wurde der 2. Rettungsweg über den Parkplatz des Nachbargrundstückes sichergestellt. Durch die geplante Bebauung ist das zukünftig nicht mehr möglich. Eine Anleiterung von der Saalbahnhofstraße kann nicht gewährleistet werden, da eine Aufstellung der Drehleiter auf der Straße durch die Oberleitung der Straßenbahn behindert wird. Hier müssen Maßnahmen zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges geplant werden. Darauf wurde schon am 14.02.2019 in einer Stellungnahme gegenüber dem FD Bauordnung hingewiesen.	<b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Der Vorhabenträger wird über den Inhalt der Stellungnahme informiert. Er wird aufgefordert, mit auf der Grundlage von Abstimmungen mit dem FD Feuerwehr sowie privatrechtlicher Abstimmungen zur Sicherung des 2. Rettungsweges des Nachbargrundstückes erste grundsätzliche Aussagen zu erarbeiten. Die Vorhabenbeschreibung zum Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird um diese Aussagen ergänzt. Unabhängig davon betrifft der Hinweis nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplanes, sondern die Sicherung der Rettungswege im Vollzug der Satzung.
		I 01.4	In der Stellungnahme zur Kampfmittelgefährdung wird darauf hingewiesen, das mit dem Fund von Kampfmitteln im Baufeld gerechnet werden muss. Es wird eine Sondierung auf Kampfmittel empfohlen. Wir bitten darum, dem FD Feuerwehr die Ergebnisse dieser Kampfmittelerkundung zur Verfügung zu stellen, da sich bei eventuell notwendigen Munitionsentschärfungen kritische Infrastruktur im Räumungsbereich befindet.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes, sondern Planungen bzw. die Bauausführung im Vollzug der Satzung.
		I 01.5	Für das geplante Bauvorhaben können nach Vorlage des Bauantrages weiterführende brandschutztechnische Forderungen gestellt werden.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes, sondern die Ausführungsplanung zum Hochbau im Vollzug der Satzung.
I 02	Stadt Jena, Dezernat III	I 02.1	Gebäudeeinstufung § 2 ThürBO Die Gebäudeklasse gemäß § 2 Abs. 3 ThürBO muss mit Einrei-	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt eines Bebau-

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
	FD Bauordnung und Denkmal- schutz, Bauordnung Am Anger 26 07743 Jena		chung des Bauantrages aufgrund daraus resultierender Anforderungen bezüglich tragender Bauteile sowie Brandschutzbelangen feststehen. Durchgehende Tiefgaragen- bzw. Kellerschossflächen sind zu beachten.	ungsplanes, sondern die Ausführungsplanung zum Hochbau im Vollzug der Satzung.
	30.03.2023	I 02.2	Baugrundstück § 4 ThürBO Die gemäß § 4 Abs. 2 ThürBO erforderliche Grundstücksneuordnung (Verschmelzung, Überbau, Tausch) muss vor Baubeginn festgelegt sein. In der Bauvorlage sind die geplanten Grundstücksgrenzen darzustellen. Der Vollzug der Grundstücksneuordnung sollte spätestens mit Fertigstellung bzw. Nutzungsaufnahme erfolgt sein.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes, sondern nachfolgende Planungsschritte im Vollzug der Satzung.
		I 02.3	Kinderspielplatz gemäß § 8 Abs. 2 ThürBO Entsprechend Art und Anzahl der Wohnungen ist ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder herzustellen. Sollte ein vorhandener oder zu errichtender öffentlicher Spielplatz herangezogen werden sollte dieser in einer Entfernung von nicht mehr als 200 m (Lauflinie) liegen und sicher erreichbar sein.	<b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Es wird ein Spielplatz als zeichnerische Festsetzung innerhalb einer festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf einem 5-geschossigen Gebäudeteil in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBB – J47 übernommen.
		I 02.4	Photovoltaikanlagen an Hochhausfassaden, Sonderbau gem. § 2 Abs. 4 Nr. 1 ThürBO Auf Nr. 3.4 Muster-Hochhausrichtlinie (MHHR) wird verwiesen. Grundsätzlich sind nichtbrennbare Baustoffe zu verwenden. Es sollten vorab Abstimmungen zwischen Verfasser des Brandschutznachweises, der Feuerwehr Jena des Prüflingenieurs Brandschutz sowie des Tragwerksplaners stattfinden.	<b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Der Anregung wird gefolgt. Der Vorhabenträger wird über den Inhalt der Stellungnahme informiert. Er hat zusammen mit dem von ihm beauftragten Brandschutz- und Tragwerksplanern diesbezügliche Abstimmungen mit dem FD Feuerwehr und dem Prüflingenieur Brandschutz durchgeführt. Die bebauungsplanrelevanten Ergebnisse werden im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Form des brandschutztechnischen möglichen prozentualen Anteils gebäudeintegrierter Solarmodule an Teilfassaden unter dem Punkt Fassadengestaltung festgesetzt. Das Ergebnis der o.g. Abstimmungen wird zudem in der

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				Vorhabenbeschreibung des Vorhaben- und Erschließungs- planes dargestellt.
		I 02.5	Ruhender Verkehr / Stellplatznachweis gemäß § 49 ThürBO Rechtsgrundlage für die Ermittlung der erforderlichen Anzahl von PKW-Stellplätzen ist die Vollzugsbekanntmachung zu § 49 ThürBO. Unter Berücksichtigung zentraler Lage und ÖPNV-An- bindung kann die Mindestanzahl angesetzt werden. Weitere Re- duzierungen (geplant 20%) ohne Ablösepflicht gemäß § 49 Abs. 3 ThürBO müssten im VBB-Plan mit entsprechender Begründung (z.B. Verweis auf Gutachten) festgesetzt werden.	<b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> Auf Grundlage des vorliegenden Mobilitätskonzeptes ist es auf Grund der vorgesehenen Nutzungen und der Lage im Stadtgebiet möglich, weniger Stellplätze zu errichten, als nach ThürBO erforderlich wären. Dem entsprechend wird im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes un- ter dem Punkt „Herstellung von Stellplätzen“ die konkrete aus dem Gutachten resultierende Anzahl an PKW-Stellplät- zen festgesetzt.
		I 02.6	Barrierefreiheit gemäß § 50 ThürBO Es sind barrierefrei erreichbare Wohnungen in ausreichender An- zahl herzustellen. Aufgrund geplanter Seniorenwohnungen könnte von der Geschoss-Regelung gemäß § 50 Abs. 1 ThürBO abgewichen werden. Die Anforderungen an öffentlich zugängliche Einrichtungen gemäß § 50 Abs. 2 ThürBO bleiben unberührt.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt eines Bebau- ungsplanes, sondern die Ausführungsplanung bzw. den Bauantrag im Vollzug der Satzung.
		I 02.7	Bautechnische Nachweise § 65 ThürBO Die gemäß § 65 ThürBO bauaufsichtlich zu prüfenden Nachweise (Brandschutz und Standsicherheit) werden im Rahmen des Bau- genehmigungsverfahrens durch den Fachdienst Bauordnung an entsprechende Prüferingenieure vergeben. Sollte im Vorfeld Ab- stimmungsbedarf bestehen kann der Prüferingenieur durch den Bauherren vorgeschlagen werden. Die Entscheidung über die Vergabe erfolgt durch den FD Bauordnung, i.d.R. unter Berück- sichtigung des Vorschlags.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt eines Bebau- ungsplanes, sondern die Ausführungsplanung bzw. den Bauantrag im Vollzug der Satzung.
I 03I	Stadt Jena, Dezernat III	I 03.1	O.g. Grundstücke umschließen auf 3 Seiten das gem. § 2 (1) ThürDSchG ausgewiesene und geschützte Kulturdenkmal	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
	FD Bauordnung und Denkmal- schutz, Untere Denkmalschutz- behörde Am Anger 26 07743 Jena Am Anger 28 07743 Jena  25.04.2023		<p>Saalbahnhofstraße 19 (Verbindungshaus der Rhenania, BJ: 1912, Architekt: Hermann Steinmetz/Jena). Sie befinden sich zudem in unmittelbarer Nachbarschaft und im Wirkkreis des gem. § 2 (2) ThürDSchG geschützten Denkmalensembles „Damenviertel Jena“.</p> <p>Gem. § 13 (2) ThürDSchG dürfen Bauvorhaben in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals dessen Wesen, überliefertes Erscheinungsbild, seinen Aussagewert, seine Wirkung und selbstredend seine Substanz nicht beeinträchtigen. Im Folgenden sind daher insbesondere die baulichen Strukturen der Quartiere und Straßenzüge im Ensemble sowie die Einbindung des Ensembles „Damenviertel“ in das Stadtgefüge ebenso zu betrachten, wie die Gestaltungsidee und damit Wirkungsweise und Erscheinungsbild des Rhenanenhauses. Das so genannte Damenviertel umfasst die Straßenzüge Thomas-Mann-Str. (gerade Nr. 2-32), Am Planetarium (Nr. 11-49, Nr. 4-52), Sophienstraße (Nr. 1-55, Nr. 2-48), Bibliotheksweg (ungerade Nr. 1-5), Saalbahnhofstr. (gerade Nr. 12-24), Dornburger Str. (ungerade Nr. 1-15) sowie Kätze-Kollwitz-Str. (Nr. 7-19, Nr. 2-18), Arvid-Harnack-Str. (Nr. 1-23, Nr. 2-26), St.-Jakob- Str. (Nr. 2-32, Nr. 1-37) mit Kritzegraben Nr. 1, die Theodor-Neubauer-Str. (Nr. 1-17, Nr. 2-20) und die Nollendorfer Str. (ungerade Nr. 19-35). Die Planung sah dabei die Anlage eines rechtwinkligen Straßennetzes, das in Nord-Süd-Richtung auf den Markt (Sophienstraße und Marienstr./Am Planetarium) in West-Ost-Richtung auf das Prinzessinnenschlößchen mit Griesbach'schen Garten (Kaiserin Augusta-Str./Käthe-Kollwitz-Straße) bzw. auf die Spitalkirche (St.-Jakob-Str.) orientierte. Neben der als Flanier- und Nord-Süd-Hauptachse fungierenden Sophienstraße stellen die Käthe-Kollwitz-Straße und St. Jakobstraße die in Ost-West-Richtung verlaufenden Hauptstraßen dar. Dies ist in ihrer Ausrichtung auf die o.g. wichtigen städtischen Repräsentations- und Funktionspunkte/-räume begründet und drückt</p>	



Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
			<p>sich in der im B-Plan festgeschriebenen gestalterischen Konzeption für diese Straßen aus: Beide waren von Beginn an als besonders breite Straße mit mittleren Grünstreifen konzipiert. Die Käthe-Kollwitz-Straße erhielt eine doppelreihige Baumallee, die St.-Jakob-Straße einen Grünstreifen mit einer Baumreihe. Zusätzlich fallen bei diesen Straßen die stärker gebrochenen Ecken an Kreuzungen ins Auge. Die anderen Straßen, gerade auch die Harnack-Straße sind untergeordnete Straßen mit viel geringerem Querschnitt.</p> <p>Die sich in das Straßennetz einordnenden Bebauung wurde als geschlossene 3-4geschossige Blockbebauung festgesetzt. Eckhäuser konnten ein Geschoss höher ausgeführt werden. Die Parzellen durften zu maximal 2/3 bebaut werden, Vorgärten waren verpflichtend.</p> <p>Die Bebauung der Flurstücke J-7-108/5 und 108/7 umschließt nunmehr das Kulturdenkmal „Rhenanenhäuser“ von drei Seiten und weist zudem mit starker Geste unmittelbar auf das Denkmalensemble „Damenviertel“, insbesondere auf dessen Eingangsbereich, während es gleichzeitig dessen Blockbebauung entlang der Käthe-Kollwitz-Straße über die Saalbahnstraße hinaus fortführt – allerdings in weitaus massiverer Art.</p> <p>Im nördlichen Bereich des Plangebietes – zwischen den Mündungen der A.-Harnack-Straße und der St.-Jakob-Str. verortet - ist die Errichtung eines Wohnhochhauses mit 14 und 16 Geschossen vorgesehen. Stellplätze werden in einer Tiefgarage mit Einfahrt von der Saalbahnstr. untergebracht.</p> <p>Zur Wahrung der Belange des Umgebungsschutzes ist daher hinsichtlich der geplanten Bebauung einerseits auf die Parameter der Bebauung im Damenviertel einschl. Sichtachsen aus den Straßenzügen abzustellen, andererseits müssen Kubatur, Bauweise und Höhen dem freistehenden Rhenanenhäuser einen angemessenen Wirkraum belassen, dürfen es nicht erdrücken.</p>	

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
		I 03.2	<p>Aus diesen Prämissen ergibt sich hinsichtlich des VBB-J47 Folgendes:</p> <p>Grundsätzlich ist eine Wohnbebauung in geschlossener Blockbebauung entlang Käthe-Kollwitz- Str. und Am Anger denkmalrechtlich als verträglich zu bewerten. Ein möglichst schlanker Hochpunkt im nördlichen Bereich ist als städtebaulicher Akzent ebenfalls möglich.</p> <p>Das Bauvorhaben wie dargestellt kann allerdings seitens der Denkmalbehörden grundsätzlich nicht als positiver Beitrag zur städtebaulichen Denkmalpflege in Jena angesehen werden.</p> <p>Positiv sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Entwicklungen des Entwurfs im Vergleich zu vorherigen Planungsständen,</li> <li>• die Platzierung des Hochpunktes an der nördlichen Spitze des Plangebietes,</li> <li>• die Anordnung eines Quartiersplatzes an der Saalbahnstraße ohne ihn auf die untergeordnete Harnack-Straße zu zentrieren. Dadurch wird der Ausgang der Straße nicht von Baumassen erdrückt und die Straße gltg. nicht gegenüber den Hauptstraßen überbewertet. Zudem erfährt so das Rhenanienhaus eine gewisse Freistellung mittels Grünräumen.</li> <li>• die grundsätzliche Idee einer Blockrandbebauung mit Eckbeton an der Kreuzung Käthe- Kollwitz-Str./Saubahnstr.</li> </ul>	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>
		I 03.3	<p>Allerdings übersteigen Baumasse, Höhe und Kubatur des Hochpunktes die in der Hochpunktstudie benannten Parameter. Aufgrund der Schiebung weit Richtung Norden ist dies aber hinnehmbar, wenn folgende Aspekte Beachtung finden:</p>	<p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p> <p>In den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-J47 werden nachfolgend den einzelnen Anstrichen zugeordnet entsprechende bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen übernommen.</p>

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
			<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Technik auf dem höheren Gebäudeteil ist einzuhausen, damit dies nicht von unten sichtbar wird.</li> </ul>	<p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b> In den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-J47 wurde die Einhausung des Technikgeschosses bauordnungsrechtlich unter dem Punkt Fassadengestaltung festgesetzt.</p>
			<ul style="list-style-type: none"> <li>Auf der dem Damenviertel zugewandten Fassade des Hochpunktes ist durch gliedernde Elemente etwas mehr Vertikalität erzeugt werden kann.</li> </ul>	<p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Die Gestaltung der Fassaden wird in den Ansichten des Vorhaben- und Erschließungsplanes dargestellt, der als Anlage dem Durchführungsvertrag beigelegt wird. Zur Betonung der Vertikalität wurden stehende Fensterformate und die unterschiedliche farbliche Gestaltung der einzelnen Gebäudeabschnitte genutzt. Die Ansichten werden im Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes dargestellt.</p>
			<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Gestaltung der Photovoltaik-Fassadenelemente ist im weiteren Verlauf eng mit den Denkmalbehörden abzustimmen, da in jedem Fall von einem starken Hineinwirken in das Damenviertel ausgegangen werden muss (insbesondere Reflexionswirkung, Farbgebung).</li> <li>Grundsätzlich sind das Oberflächenkonzept mit den Denkmalbehörden abzustimmen.</li> </ul>	<p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Der Vorhabenträger wird über den Inhalt der Stellungnahme informiert. In einem Abstimmungstermin mit der Denkmalbehörde wurde sich darauf verständigt, an der Süd- und Ostfassade der Gebäude möglichst viele PV-Elemente zu integrieren. Dafür soll auf der Westfassade des Hochpunktes ein deutlich geringerer PV-Modulanteil vorhanden sein. Grundsätzlich wird an eher dunklen PV-Modulen festgehalten, Diese sind mit einem höheren Wirkungsgrad verbunden als farbige oder helle Module. Aussagen zu den geplanten Oberflächen können den in der Offenlage vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan entnommen werden.</p>

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
			<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Freianlagenplanung (bzw. Baumpflanzung) an der Nordspitze/am Spittelplatz ist mit den noch in Bearbeitung befindlichen Plänen der Stadt Jena zur Gestaltung des Spittelplatzes abzustimmen.</li> </ul>	<p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Es gab Abstimmungen des Vorhabenträgers mit der Stadt Jena zur Gestaltung des Spittelplatzes einschließlich erforderlicher Grundstücksregulierungen. Soweit Gestaltungsmaßnahmen den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes betreffen, werden diese nachrichtlich in den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes übernommen.</p>
		I 03.4	<p>Auch die Blockbebauung übersteigt mit Geschossanzahl und Baumasse stark die aus dem Damenviertel überkommenen Parameter. Irritierend ist auch nach wie vor die massive Auskragung über 4 Fensterachsen und 5 VG entlang der Käthe-Kollwitz-Straße. Dies ist keine Eckbetonung, sondern nur Baumasseneinordnung. Hier ist eine gestalterische Überplanung wünschenswert.</p> <p>Wünschenswert wäre auch eine generelle Reduzierung der Baumassen/Geschossanzahl.</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> Der Hochbau-Entwurf ist in mehreren Terminen mit dem Fachdienst Stadtplanung, dem Dezernenten für Stadtentwicklung und Umwelt, der Unteren Denkmalbehörde sowie der Oberen Denkmalbehörde abgestimmt worden. Es wurde durch den Vorhabenträger auf alle Forderungen hinsichtlich Strukturierung und Höhen des Gebäudekomplexes eingegangen.</p> <p>Eine weitere Reduzierung der Baumassen/Geschossanzahl ist städtebaulich nicht begründbar.</p> <p>Die Überschreitung der Gebäudehöhen in Richtung Bestandsbebauung ist maßvoll gewählt und im Übergang von der Geschossigkeit und Höhenentwicklung der Fassaden und der hohen, teilweise zweigeschossig ausgebauten 80 – 90 Grad steilen Mansarddachvolumina der gründerzeitlichen Bebauung im Damenviertel mit dem Ziel einer zeitgemäßen städtebaulichen Weiterentwicklung angemessen. Insbesondere die Bestandsbebauung Ecke Käthe-Kollwitz-Straße/Saalbahnhofstraße bzw. auch angrenzend an diese Eckbebauung hat Firsthöhen von ca. 21 m.</p> <p>Der Gebäudeteil, der an der südwestlichen Ecke im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes über einem ca. 18 m hohen Gebäudeteil auskragt, ist als städtebauliche Betonung ca. 24 m hoch, die weitere Bebau-</p>

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				<p>ung an der Käthe-Kollwitz-Straße ca. 21 m. Damit entsprechen diese Kubaturen der Bestandsbebauung im Damenviertel.</p> <p>Außerdem wird durch die geschlossene blockrandartige bauliche Schließung des Quartiers im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein erheblicher Beitrag zur Verbesserung des Schallschutzes aus der Straße „Am Anger“ nach Westen in Richtung Damenviertel erreicht.</p> <p>Zudem wird durch die Auskragung sowie die eingeschossige Erhöhung im Eckbereich zur Käthe-Kollwitz-Straße als Ergebnis der o.g. Abstimmungen ein seitens der unteren Denkmalschutzbehörde vorgebrachter Vorschlag für eine Betonung des Bereiches analog zum übrigen Gebäudekonzept und unter Berücksichtigung der südlich gegenüberliegenden Volumen- und Höhenentwicklung der geplanten Baumaßnahme umgesetzt.</p>
		I 03.5	Aus denkmalpflegerischer Sicht zwingend bleibt die Einordnung einer bepflanzten Vorgartenzone mindestens entlang der Käthe-Kollwitz-Straße, optimal auch entlang der Gebäudefluchten an der Saalbahnstraße.	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Eine Fortführung der bautypologisch in der Gründerzeit üblichen Vorgartenzonen mit Einfriedungszäunen im angrenzenden Damenviertel kann aus folgenden Gründen nicht fortgeführt werden.</p> <p>Die Fläche in Ergänzung zur Gehwegfläche an der Käthe-Kollwitz-Straße ist durch die Auskragung eines Gebäudeteiles überdacht. Mehrere Lichtschächte und Aufstellflächen für Fahrräder zuzüglich eines Eingangsbereiches können nicht für Begrünungsmaßnahmen genutzt werden.</p> <p>Somit verbleibende rudimentäre Restflächen werden keine vergleichbare Qualität zu den Vorgartenzonen im Damenviertel erreichen können. Die Anordnung von Gartenzäunen und Einfriedungsborden ist aus gestalterischer Sicht nicht zielführend.</p>

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				<p>Zudem ist die Übernahme der bauhistorischen Vorgartenzone der Gründerzeit in der Übergangszone zum öffentlichen Straßenraum für dieses Vorhaben nicht zielführend. Dem nachvollziehbaren Ansinnen, Grünelemente visuell im öffentlichen Raum erkennbar zu machen wird bei dem Vorhaben durch die Begrünung der Platzfläche sowie des eingeschossigen Baukörpers Richtung Damenviertel sowie durch die intensive Begrünung der Dachgärten entsprochen.</p> <p>Dem Hinweis wird hingegen im Übergangsbereich Käthe-Kollwitz-Straße Saalbahnstraße vor der Giebelfläche des Vorhabens in Form eines Formgehölzes entsprochen. Hierdurch können die dort befindlichen Gebäudeöffnungen für die Müllentsorgung verdeckt werden.</p> <p>Hierdurch wird die private Vorgartenzone vor dem Rhenanienhaus im Übergang zum erhaltenen, auf öffentlichen Flächen befindlichen Bestandsbaum südlich der Tiefgaragenzufahrt optisch fortgeführt.</p>
		I 03.6	Weitere Details der Gestaltung wie Oberflächengestalt etc. sind im Baugenehmigungsverfahren zu klären.	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes, sondern die Ausführungsplanung bzw. den Bauantrag im Vollzug der Satzung.</p>
		I 03.7	Archäologische Belange Vor Baubeginn sind denkmalfachliche Untersuchungen durchzuführen. Hierzu ist zwischen dem Bauherren und dem Thür. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Weimar eine denkmalpflegerische Zielstellung zu erarbeiten, in der die Notwendigkeit einer archäologischen Untersuchung festgehalten wird. Ent-	<p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p> <p>Ein entsprechender Hinweis unter dem Punkt „Denkmal-schutz und archäologische Bodenfunde“ in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB – J47 übernommen.</p>

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
			spr. dem ThürDSchG sind die Kosten für die archäologische Begleitung der Erdarbeiten, für die Sicherung und Behandlung von Funden und für die Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren vom Bauherren zu tragen. Dies ist in einer Vereinbarung zwischen dem Bauherren und dem TLDA zu verankern. Der Bauherr setzt sich diesbezüglich frühzeitig mit dem TLDA/Weimar in Verbindung.	
I 04	Stadt Jena, Dezernat III FD Stadtentwicklung Am Anger 26 07743 Jena  30.03.2023	I 04.1	Eine bauliche Entwicklung am Standort Spittelplatz / Saalbahnhofstraße / Käthe-Kollwitz-Straße wird grundsätzlich begrüßt. Es handelt sich um eine Nach- bzw. Umnutzung, Nutzungsintensivierung und Belebung einer kernstädtischen, innenstadtnahen Fläche im Sinne des Leitbildes "Innenentwicklung vor Außenentwicklung". Auch dem Leitbild "Stadt der kurzen Wege" entspricht dieser Standort aufgrund seiner kernstadtnahen Lage und dem sehr guten ÖPNV-Anschluss.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>
		I 04.2	Der FNP der Stadt Jena, mit Bekanntmachung der Genehmigung am 09.03.2006 wirksam geworden, stellt den Bereich als gemischte Baufläche dar. Auch in der Fortschreibung des FNP ist die Darstellung des Bereiches unverändert als gemischte Baufläche vorgesehen. Eine Anpassung des FNP und Aktualisierung der Darstellung des Plangebietes scheint mit der aktuell vorliegenden Planung nicht erforderlich.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>
		I 04.3	Die Fläche ist weder in der aktuellen Wohnbauflächenkonzeption Jena 2035, noch im Baulückenkataster der Stadt Jena erfasst und bildet somit ein zusätzliches Potenzial für Wohnungsbau. Mit dem geplanten "Senioren-Zentrum", der geplanten Zahl an Wohneinheiten für Senioren und den Zusatzpflegeangeboten wird der demografischen Entwicklung Rechnung getragen (ca. 50% aller geplanten Wohneinheiten). Die Nähe zur Innenstadt mit den entsprechenden Versorgungsangeboten sowie die Straßenbahnhaltstelle direkt vor der Haustür machen den Standort besonders	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Es kam im Planungsverlauf nochmals zu Anpassungen. Ein „Senioren-Zentrum“ mit Zusatzpflegeangeboten oder gemeinschaftlichem Wohnen ist nicht mehr vorgesehen. Die Nutzungsart seniorengerechtes Wohnen soll konkret mit der Anzahl der zu realisierenden altersgerechten Wohnungen im Durchführungsvertrag verankert werden. Dabei ist zu beachten, dass es sich dabei um Wohnungen

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
			für die ältere Generation attraktiv.	handelt, die barrierearm realisiert werden, so dass sie insbesondere durch Senioren genutzt werden können.
		I 04.4	Die Unterlagerung mit gewerblichen Nutzungen bzw. Gastronomie im lärmbelasteten Erdgeschoss entspricht der FNP-Darstellung, wertet den Standort im Sinne einer Nutzungsmischung auf und belebt ihn. Die Entwicklung von großflächigem Einzelhandel wäre jedoch mit der FNP-Darstellung "gemischte Baufläche" nicht vereinbar. Auch das Einzelhandelsentwicklungskonzept (derzeit in Fortschreibung) sieht in diesem Bereich keinen großflächigen Einzelhandel vor. Der Standort befindet sich nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches gemäß wirksamen Einzelhandelskonzept (EHEK). Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind für den Standort deshalb auszuschließen, da sich bei Überschreitung von 800m² VKF bzw. 1.200 m² Geschossfläche ein Konflikt zum EHEK ergeben würde.	<b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Die Stadt Jena hat die Erforderlichkeit dieser Festsetzung nochmals geprüft. Der im Vorentwurf festgesetzte Schwellenwert von 800m² stellt den unteren Grenzwert für großflächige Einzelhandelsbetriebe dar, die nach § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Kerngebieten nach § 7 BauNVO oder in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind. In urbanen Gebieten nach § 6a BauNVO sind demnach großflächige Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ebenso gibt es, wie in der Stellungnahme ausgesagt, einen Widerspruch zum wirksamen Einzelhandelskonzept. Die entsprechende Festsetzung wird nicht in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-J47 übernommen.
		I 04.5	Unmittelbar westlich des Plangebietes schließt sich das Denkmalensemble "Damenviertel" an. Außerdem befindet sich in der Saalbahnhofstr. 9 das Einzeldenkmal "Verbindungshaus der Rhenania". Die künftige Bebauung sollte hinsichtlich Baumasse, Kubatur, Geschossigkeit und architektonischer Gestaltung diesen Belang berücksichtigen und entsprechend reagieren.	<b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Der Hochbau-Entwurf ist in mehreren Terminen mit dem Fachdienst Stadtplanung, dem Dezernenten für Stadtentwicklung und Umwelt, der Unteren Denkmalbehörde sowie der Oberen Denkmalbehörde abgestimmt worden. Es wurde durch den Vorhabenträger auf alle Forderungen hinsichtlich Strukturierung und Höhen des Gebäudekomplexes eingegangen. Eine weitere Reduzierung der Baumassen/Geschossanzahl ist städtebaulich nicht begründbar. Die Überschreitung der Gebäudehöhen in Richtung Bestandsbebauung ist maßvoll gewählt und im Übergang von der Geschossigkeit und Höhenentwicklung der Fassaden und der hohen, teilweise zweigeschossig ausgebauten 80 –



Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				<p>90 Grad steilen Mansarddachvolumina der gründerzeitlichen Bebauung im Damenviertel mit dem Ziel einer zeitgemäßen städtebaulichen Weiterentwicklung angemessen. Insbesondere die Bestandsbebauung Ecke Käthe-Kollwitz-Straße/Saalbahnhofstraße bzw. auch angrenzend an diese Eckbebauung hat Firsthöhen von ca. 21 m.</p> <p>Der Gebäudeteil, der an der südwestlichen Ecke im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes über einem ca. 18 m hohen Gebäudeteil auskragt, ist als städtebauliche Betonung ca. 24 m hoch, die weitere Bebauung an der Käthe-Kollwitz-Straße ca. 21 m. Damit entsprechen diese Kubaturen der Bestandsbebauung im Damenviertel.</p> <p>Außerdem wird durch die geschlossene blockrandartige bauliche Schließung des Quartiers im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein erheblicher Beitrag zur Verbesserung des Schallschutzes aus der Straße „Am Anger“ nach Westen in Richtung Damenviertel erreicht.</p> <p>Zudem wird durch die Auskragung sowie die eingeschossige Erhöhung im Eckbereich zur Käthe-Kollwitz-Straße als Ergebnis der o.g. Abstimmungen ein seitens der unteren Denkmalschutzbehörde vorgebrachter Vorschlag für eine Betonung des Bereiches analog zum übrigen Gebäudekonzept und unter Berücksichtigung der südlich gegenüberliegenden Volumen- und Höhenentwicklung der geplanten Baumaßnahme umgesetzt.</p> <p>Die Geschossigkeit und die architektonische Gestaltung der Fassaden des Vorhabens sind in den Ansichten des Vorhaben- und Erschließungsplanes dargestellt.</p>
		I 04.6	Die EG-Zone im nördlichen Baublock an der Saalbahnstraße	<b>Der Anregung wird gefolgt.</b>

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
			sollte nicht als geschlossene Fassade gestaltet werden, sondern die gewerblichen und gastronomischen Nutzungen sollten sichtbar und erlebbar sein.	Es werden entsprechende bauordnungsrechtliche Festsetzungen sowohl zur Gestaltung dieser Fassaden als auch zu Werbeanlagen unter den Punkten Fassadengestaltung und Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-J47 übernommen.
		I 04.7	Aspekte der Klimaanpassung sollten im Projekt eine verstärkte Berücksichtigung finden. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Kernstadt und ist infolge der nahezu vollständigen Versiegelung und des fehlenden Grünanteils bereits im Bestand von Wärmebelastung betroffen. Es ist zu erwarten, dass der fortschreitende Klimawandel zu einer Erhöhung der bioklimatischen Belastung führen wird. Aufgrund der geplanten Nutzung wird ein Großteil der zukünftigen Bewohner zu den vulnerablen Bevölkerungsgruppen gehören, welche besonders zu schützen sind. Wir empfehlen daher die Erarbeitung eines planerischen Konzeptes zur Klimaanpassung. Hierbei sollten zum einen die Aufenthaltsqualität im Außenraum (Verschattung/Begrünung des Quartiersplatzes, Integration von Regenwasser) und zum anderen die Qualität der Innenräume (angenehme Schlaftemperaturen, sommerlicher Wärmeschutz am Gebäude) eine wichtige Rolle spielen. Für den Dachgarten und die Dachbegrünung, aber auch die Platzbäume ist - im Hinblick auf die zukünftigen klimatischen Bedingungen - eine ausreichende Bewässerung einzuplanen. Ein Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung (Rückhalt, Nutzung) wird am Standort als zielführend angesehen.	<b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Es wurde ein Klimagutachten erstellt. Danach sind die Auswirkungen auf die von den westlichen Hängen kommenden der Kaltluftströme in Hinsicht auf die Bebauung unwesentlich und betreffen eher die Straßenverkehrsfläche am Spittelplatz. Auf dem geplanten Quartiersplatz ist eine Baumhalle vorgesehen, um die entstehende Freifläche zu verschatten. Dafür soll in diesem Bereich die Tiefgarage nur im zweiten Untergeschoss realisiert werden, um den Bäumen ausreichende Wurzelbereiche zu bieten. Das im Vorhabengebiet anfallende Regenwasser soll aufgefangen und für die Bewässerung sowohl der Freiflächen um den Quartiersplatz als auch die begrünten Dächer genutzt werden. Aussagen aus dem Regenwasserkonzept werden in die Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernommen. Unabhängig davon betrifft der Hinweis nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes, sondern die Ausführungsplanung bzw. den Bauantrag im Vollzug der Satzung. In diesem Rahmen werden die Nachhaltigkeitskriterien (KfW) geprüft.
I 05	Stadt Jena, Dezernat III FD Umweltschutz Am Anger 26 07743 Jena	I 05.1	<u>Untere Immissionsschutzbehörde der Stadt Jena</u> Gutachten Um die Umweltauswirkungen der Planung beurteilen zu können, sollte der Vorhabenträger die erforderlichen Gutachten erstellen	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
	31.03.2023		lassen. Diese Gutachten liegen der unteren Immissionsschutzbehörde derzeit noch nicht vor. Erst nach deren Prüfung können Aussagen zum Erfordernis ggf. zusätzlichen Festsetzungen und deren Begründungen getroffen werden.	
		I 05.2	<p>Schall-Immissionsprognose</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schallschutz gegen Außenlärm - Schutz des eigenen Objektes, u.a.: Straßen- und Schienenverkehr, sonstiges Gewerbe, Gefahrenabwehrzentrum, Beurteilungsgrundlage: DIN 4109-1 - Lärmpegelbereiche</li> <li>• Schallimmissionsschutz für Nachbarschaft - Schutz der Nachbarschaft, u. a.: Auswirkung des anlagenbezogenen Verkehrs auf den öffentlichen Straßen, Tiefgaragenzufahrt (Gewerbe/Wohnungen), Lieferverkehr Gewerbe, Entsorgung, Gastronomie im Freien, raumluftechnische Anlagen, Gebäudetechnik im Freien bzw. Abstrahlung ins Freie, Trafo, Beurteilungsgrundlagen: DIN 18005-1, 16. BImSchV, TA Lärm</li> </ul> <p>Soweit erforderlich: Dimensionierung der Schallschutzmaßnahmen.</p>	<p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p> <p>Ein Lärmschutzgutachten wurde erstellt. Die bebauungsplanrelevanten Aussagen wurden als Festsetzungen in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB – J47 übernommen.</p>
		I 05.3	<p>Mikroklimatisches Gutachten</p> <p>Zu untersuchen sind die Auswirkungen des Bauvorhabens auf die humanbioklimatische Situation (thermischer Komfort und Kaltluftdynamik) sowie der Windkomfort in den Aufenthaltsbereichen am Standort selbst sowie bzgl. der umgebenden Bestandsbebauung auf Grundlage einer mikroklimatischen Simulation der Ist- und Plan-Situation</p> <p>Soweit erforderlich: Empfehlungen zur Optimierung der baulichen und freiraumbezogenen Planungen.</p>	<p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p> <p>Ein mikroklimatisches Gutachten wurde erstellt. Es gibt durch das Vorhaben nur unwesentliche Auswirkungen auf das Umfeld und daraus resultierend keine Empfehlungen zur Optimierung der baulichen und freiraumbezogenen Planungen.</p> <p>Das Gutachten sagt aus, dass die nächtliche bodennahe Lufttemperatur während einer wolkenlosen und windschwachen Sommernacht im Plangebiet gegenüber dem Istzustand im Mittel dieselben Werte aufweist. Einzelne Unterschiede sind auf Ver- sowie Entsiegelungs- als auch Begrünungsmaßnahmen zurückzuführen. Es gibt zwar eine Beeinflussung des nächtlichen Kaltluftströmungsfeldes während austauscharmer sommerlicher Hochdruckwetterlagen</p>

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				<p>im Umfeld des Vorhabens, Trotz der veränderten Durchlüftungssituation im Plangebiet zeigen die Modellergebnisse aber keine Auswirkungen auf die nächtliche Wärmebelastung.</p> <p>Abschließend wurde im Gutachten festgestellt, dass trotz der nach der VDI 3787 Blatt 5 ermittelten hohen vorhabenbedingten Auswirkungen in Bezug auf die Reduzierung der Kaltluftvolumenstromdichte mit Werten über der Erheblichkeitsschwelle von 10 %, das Planvorhaben für das vorliegende Szenario als vertretbar einzuordnen ist. Wesentliche Veränderungen bioklimatischer Parameter treten ausschließlich innerhalb des Plangebietes auf. Die Wärmebelastung am Tage sind ebenso keine nennenswerten Wechselwirkungen, die zu einer Verschlechterung der bioklimatischen Situation in den angrenzenden Wohn- und Gewerbegebieten führen, zu erwarten.</p>
		I 05.4	<p>Lufthygienisches Gutachten</p> <p>Die Beurteilung der Maßnahme soll für die verkehrsrelevanten Luftschadstoffe Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) und Feinstäube (PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub>) im Vergleich mit bestehenden Grenzwerten der 39. BImSchV für das früheste Jahr der möglichen Inbetriebnahme der Planungsmaßnahme erfolgen.</p> <p>Folgende Fälle sind dabei zu betrachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prognose-Nullfall mit der baulichen Situation des Ist-Zustands und den Verkehrszahlen für 2030 sowie Emissionen für das Prognosejahr, d.h. das früheste Jahr der möglichen Inbetriebnahme ohne Realisierung des Vorhabens</li> <li>• Plan-Fall nach Umsetzung der Planungsmaßnahme und den Verkehrszahlen für 2030 sowie Emissionen für das Prognosejahr, d.h. das früheste Jahr der möglichen Inbetriebnahme, nach Realisierung des Vorhabens</li> </ul>	<p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p> <p>Ein mikroklimatisches Gutachten wurde erstellt. Das Gutachten sagt aus, dass es durch das Vorhaben Veränderungen gibt, die – neben einer Zunahme des Verkehrs – zu einer baulich bedingten Modifikation der Ausbreitungsbedingungen für Luftschadstoffe führen. Für die vom Verkehrsgutachter der YVERKEHRSPLANUNG GMBH (2023) modellierten Straßenabschnitte ergibt die Prognose mit dem Detailmodell ASMUS keine Grenzwertüberschreitungen für den Luftschadstoff Stickstoffdioxid. Die auf diese Weise begutachtete Gesamtentwicklung beinhaltet auch die Quell- und Zielverkehre sowie die bauliche Entwicklung des Vorhabens "Solarhaus Saalbahnhofstraße".</p> <p>Die Immissionskonzentrationen an den Straßenrandbereichen aller Abschnitte und Szenarien verbleiben deutlich un-</p>

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
			Soweit erforderlich: Empfehlungen zur Optimierung der baulichen und freiraumbezogenen Planungen.	terhalb von $40 \mu\text{g}\cdot\text{m}^{-3}$ . Es ergeben sich örtlich zwar signifikante Zunahmen, diese generieren aber keine erhöhten Gesamtkonzentrationen über $31 \mu\text{g}\cdot\text{m}^{-3}$ . Sie sind im Wesentlichen auf die bauliche Veränderung der Ausbreitungsbedingungen zurückzuführen. Insgesamt sind im Rahmen der Begutachtung hinsichtlich der vorgesehenen Nutzungsänderungen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft festgestellt worden. Zusätzliche Maßnahmen oder Vorkehrungen zum Immissionsschutz sind daher im Rahmen der gegenwärtig gültigen EU-Gesetzgebung zur Luftqualität nicht erforderlich.
		I 05.5	Textliche Festsetzungen Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23a Baugesetzbuch Folgende Festsetzung sollte entfallen: Nummer 5.1 In Feuerungsanlagen, die nach Inkraftsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes neu errichtet oder verändert werden, dürfen aus Gründen der Luftreinhaltung keine festen Brennstoffe gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 bis 8 der 1. BImSchV verwendet werden. Das Verwendungsverbot schließt explizit den Betrieb offener Kamine gemäß § 2 Nr. 12 BImSchV ein. Begründung: Diesbezüglich greifen die in der Fernwärmesatzung getroffenen Regelungen.	<b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Die genannte Festsetzung wird nicht in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB – J47 übernommen.
		I 05.6	Begründung Nr. 2.8 Die Begründungen zum Ausschluss von festen Brennstoffen können entfallen. Der Hinweis auf die Fernwärmesatzung soll bestehen bleiben.	<b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Die Begründung wird entsprechend korrigiert.
		I 05.7	Begründung Nr. 4 Aufnahme eines Hinweises auf die geplante Osttangente.	<b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
		I 05.8	<p>Begründung Nr. 5.2</p> <p>Werbeanlagen: Hierbei sollten die Empfehlungen für Werbung gemäß Kap. 6 der Richtlinie der Stadt Jena zur Minderung der Lichtverschmutzung beachtet werden.</p>	<p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p> <p>Die bebauungsplanrelevanten Empfehlungen für Werbung zur Minderung der Lichtverschmutzung werden beachtet. Es wird bauordnungsrechtlich im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unter dem Punkt Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen u.a. festgesetzt, dass Werbeanlagen als laufende Schrift- und Leuchtbänder, als Blinklichter sowie als Leuchtkästen unzulässig sind. In der Begründung wird in diesem Zusammenhang auf die genannte Richtlinie verwiesen. Außerdem wird unter Teil C: Hinweise Punkt Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zum Artenschutz ein Hinweis auf zulässige Leuchtmittel aufgenommen, um den Falleneffekt für Nachtinsekten zu minimieren. Auf die genannte Richtlinie wird in diesem Hinweis ebenso verwiesen.</p>
		I 05.9	<p><u>Untere Naturschutzbehörde der Stadt Jena</u></p> <p>Baumschutz</p> <p>Im Bereich der Saalbahnstraße stehen mehrere Bäume (6 Bäume im nördlichen und mittleren Bereich, eine große Linde im südlichen und ein Baum auf dem Grundstück des Rheanenhau- ses). Diese sind entsprechend der vorliegenden Planung und der <u>Auflagen</u> der unteren Naturschutzbehörde zu erhalten:</p> <p>Die Bäume sind vor Beginn der Baumaßnahmen entsprechend der gültigen Baumschutzvorschriften: DIN 18920, RAS-LP 4 und ZTV-Baumpflege gegen direkte und indirekte Schadeinwirkung zu sichern.</p> <p>Im Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,5 m) der zu erhaltenden Bäume sind keine unabgestimmten Abgrabungen bzw. Aufschüt- tungen zulässig.</p> <p>Bei unvermeidbaren Tiefbauarbeiten im Wurzelbereich der Bäume sind diese nur nach Abstimmung mit der unteren Natur- schutzbehörde und, bei Bäumen auf öffentlichen Grundstücken,</p>	<p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p> <p>Die Bestandsbäume sowohl angrenzend an den Geltungs- bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes als auch innerhalb des Geltungsbereichs im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche an der Saalbahnstraße werden auf der Grundlage des vorliegenden Baumschutzgutach- tens im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBB – J47 als zu erhaltende Bäume festgesetzt.</p> <p>Für die Linde wird auf Grund des Heranrückens der Tiefga- rage (Abstand Baum Tiefgarage ca.4 m) eine erneute Suchschachtung mit Saugbagger durchgeführt. Diese Maß- nahmen wird mit der UNB abgestimmt. Die Erkenntnisse aus der Suchschachtung werden in einem Maßnahmenblatt eingearbeitet.</p>

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
			<p>mit dem Kommunalservice Jena / Bereich Baumpflege mit spezieller, wurzelschonender Technik wie Saugbagger auszuführen. Gegebenenfalls ist ein Baumschutzmaßnahmeplan für die zu erhaltenden Bäume, welche von der Baumaßnahme betroffen sind, vorzulegen. Dies gilt insbesondere für die große Linde im südlichen Bereich der Saalbahnstraße.</p> <p>Für diesen Baum sind im Rahmen einer früheren Planung (Baugenehmigung 251/20) bereits Suchschachtungen ausgeführt worden. Diese wurden in 1,4 m Entfernung zur damalig geplanten Tiefgaragenzufahrt (nördlich des Baumes) und in 5 m Entfernung zur damalig geplanten Bebauung (östlich des Baumes) angelegt. Dabei wurden 3 Starkwurzeln festgestellt. Für die planerisch erforderliche Durchtrennung der östlichen Wurzel wäre ein Kronenausgleichschnitt erforderlich gewesen.</p> <p>Bei einer näheren Einordnung der Zufahrt und der Bebauung an der Linde sind erneute Suchschachtungen und gegebenenfalls eine dendrologische Baubetreuung unbedingt erforderlich. Entsprechend der Ergebnisse ist die Bebauung dem erforderlichen Erhalt der Linde anzupassen.</p>	
		I 05.10	<p>Artenschutz / Glasbauteile</p> <p>Bei der Verwendung von flächigen Glasbauteilen sind Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelanprall zu ergreifen. Es ist die Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (Schweizerische Vogelwarte Sempach, 2022) zu beachten.</p> <p>Bei der Balkongestaltung ist kein durchsichtiges Glas ohne Markierungen zu verwenden. Als Alternative kann beispielsweise Milchglas genutzt werden.</p>	<p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p> <p>Eine entsprechende Festsetzung wird unter dem Punkt „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernommen.</p> <p>Es werden zudem durch den Vorhabenträger Maßnahmeblätter erstellt, die als Anlage der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dem Durchführungsvertrag beigelegt werden.</p>
		I 05.11	<p>Artenschutz / Mauerseglerkästen</p> <p>Es ist eine Aufgabe der Stadt Jena, die im Stadtgebiet vorhande-</p>	<p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p> <p>Ein entsprechender Hinweis unter Teil C: Hinweise Punkt</p>

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
			<p>nen Mauerseglervorkommen zu erhalten und zu fördern. Bei Neubauten sind entsprechende Maßnahmen zum Arterhalt zu berücksichtigen. Die geplanten Gebäude eignen sich aufgrund ihrer vorgesehenen Struktur und Höhe zum Anbringen mehrerer Mauerseglerkästen.</p> <p>Dementsprechend sollten 4 Mauersegler-Nistkästen mit 3 Brutnischen je Kasten vorgesehen werden, so dass insgesamt 12 neue Brutnischen entstehen. Bei der Auswahl der Kastenmodelle steht die Untere Naturschutzbehörde (UNB) Jena/ Herr Adler gern zur Verfügung. Die Nistkästen können als Fassadeneinbausteine verbaut oder auf die Fassade aufgesetzt werden. Die Kästen sind an der Gebäudenord-, -ost oder -westseite und ab einer Mindesthöhe von 10 m anzubringen. Der UNB Jena ist vor der Anbringung der Kästen eine Planzeichnung mit Darstellung der Kastenmodelle und den für die Montage vorgesehenen Gebäudebereichen zur Abstimmung vorzulegen. Die Anbringung der Kästen ist der UNB schriftlich mit Fotodokumentation nachzuweisen.</p>	<p>„Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zum Artenschutz § 1 a BauGB i.V.m. BNatSchG“ in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB – J47 übernommen.</p> <p>Es werden zudem durch den Vorhabenträger Maßnahmeblätter erstellt, die als Anlage der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dem Durchführungsvertrag beigelegt werden.</p>
		I 05.12	<p>Artenschutz / Gebäudeabriss</p> <p>Sollten bei den Abrissarbeiten Gebäudebrüter und/oder Fledermäuse entdeckt werden, so ist die UNB Jena unverzüglich darüber zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.</p>	<p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p> <p>Ein entsprechender Hinweis zur Gebäudekontrolle vor Abriss unter dem Punkt „Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zum Artenschutz § 1 a BauGB i.V.m. BNatSchG“ in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB – J47 übernommen.</p>
		I 05.13	<p>Landschaftsplan</p> <p>Der Landschaftsplan vom 31.03.2016 sieht für den Bereich der Saalbahnhofstraße die Schaffung einer fußläufigen Grünverbindung vor. Dies ist in der weiteren Planung zu berücksichtigen (z.B. Prüfung zusätzlicher Baumpflanzungen am Gehweg).</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, sondern die öffentlichen Flächen in Verantwortung der Stadt Jena. Unabhängig davon ist die fußläufige Grünverbindung bereits vorhanden. Die Bestandsbäume werden, soweit sie sich im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-J47 befinden, als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Dieser Grünzug wird durch die</p>



Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				Anpflanzung von Bäumen auf dem geplanten Quartiersplatz und das daran nördlich angrenzende begrünte Schrägdach ergänzt.
		I 05.14	Lichtverschmutzung Es ist die „Richtlinie der Stadt zur Minderung der Lichtverschmutzung“ (2020) zu beachten.	<b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Ein entsprechender Hinweis unter dem Punkt „Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zum Artenschutz § 1 a BauGB i.V.m. BNatSchG“ in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB – J47 übernommen. Es werden zudem durch den Vorhabenträger Maßnahmeblätter erstellt, die als Anlage der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dem Durchführungsvertrag beigelegt werden.
		I 05.15	Freiflächenkonzept Das noch zu erstellende Freiflächenkonzept einschließlich Aussagen zum Baumschutz ist der UNB zur Prüfung vorzulegen.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Das Freiflächenkonzept ist Bestandteil des Entwurfs des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Dieser ist Bestandteil der Unterlagen für die Beteiligungen nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.
		I 05.16	Planzeichnung Teil A Dachbegrünung Die Flächen für die Dachbegrünung sollten dargestellt werden.	<b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Die Flächen für die Dachbegrünung werden im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBB – J47 als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zeichnerisch festgesetzt.
		I 05.17	Textliche Festsetzungen Teil B - Nummer 4 Es ist auf die gesetzlichen Grundlagen und technischen Vorschriften (DIN 18920, die RAS-LP 4, ZTV-Baumpflege) hinzuweisen.	<b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Ein entsprechender Hinweis unter dem Punkt „Baumpflege“ in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB – J47 übernommen.
		I 05.18	Textliche Festsetzungen Teil B - Nummer 4.2 Die Befestigung im Wurzelbereich der Bäume ist den derzeitigen	<b>Der Anregung wird gefolgt.</b>

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
			Verhältnissen anzupassen, unversiegelte Bereiche sind unversiegelt zu belassen. Die pauschale Benennung der 6 m² entspricht nicht auf allen Standorten der Realität. Abgesehen davon hat ein Kreis von 2,5 m Radius mehr als 6 m² Fläche. Bei einer möglichen Entsiegelung im Wurzelbereich der vorhandenen Bäume ist diese einzuplanen.	Die textliche Festsetzung wird im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBB – J47 entsprechend geändert: Vorhandene unversiegelte Bereich sind zu erhalten, eine zusätzliche Versiegelung ist unzulässig.
		I 05.19	Textliche Festsetzungen Teil B - Nummer 6 Die geplanten 6 Ersatzpflanzungen sind für die 4 erforderlichen Baumfällungen ausreichend.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Er entspricht aber nicht mehr dem weiter geführten Planungsstand. Es sind nunmehr nur noch 2 Baumfällungen auf dem Vorhabengrundstück vorgesehen. Als Ersatzpflanzungen werden 2 großkronige Laubbäume an der Straße Am Anger und 10 mittelkronige Laubbäume auf dem geplanten Quartiersplatz geplant.
		I 05.20	Textliche Festsetzungen Teil B - Nummer 6.1 Die Anzahl der Neupflanzungen sollte konkretisiert werden. Fertigstellungspflege über 1 Jahr und Entwicklungspflege über mindestens 2 Jahre. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang art- und größengleich zu ersetzen.	<b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Die textliche Festsetzung wird im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBB – J47 bezüglich der Anzahl und der Art der Neupflanzungen konkretisiert. Es werden zudem durch den Vorhabenträger Maßnahmeblätter erstellt, die als Anlage der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dem Durchführungsvertrag beigelegt werden.
		I 05.21	Textliche Festsetzungen Teil B - Nummer 6.2 Fertigstellungspflege über 1 Jahr und Entwicklungspflege über mindestens 2 Jahre. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang art- und größengleich zu ersetzen.	<b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Es werden zudem durch den Vorhabenträger Maßnahmeblätter zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege erstellt, die als Anlage der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dem Durchführungsvertrag beigelegt werden. Die Aussagen zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind diesen Maßnahmeblättern zu entnehmen. Der Begriff „größengleich“ wird im Entwurf des VBB-J47 durch gleichwertig ersetzt. Das schafft mehr Spielraum, wenn sich die gepflanzte Art nicht am Standort bewährt und

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				abgeht.
		I 05.22	Textliche Festsetzungen Teil B In der Planzeichnung ist 1 weitere Neupflanzung dargestellt. Diese ist entsprechend textlich festzusetzen.	<b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Der Hinweis entspricht nicht mehr dem weiter geführten Stand der Freiflächenplanung. Es gibt Differenzen zu den Aussagen im Vorentwurf. Es werden nunmehr 12 Neupflanzungen von Laubbäumen vorgesehen, die zeichnerisch und textlich in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBB – J47 übernommen werden.
		I 05.23	Textliche Festsetzungen Teil B - Nummer 6.4 Die Festsetzung sollte präzisiert werden (Mindestumfang, Mindestanzahl, Pflanzgrößen, Arten etc.).	<b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Die textliche Festsetzung 6.4. des Vorentwurfs enthielt Aussagen zur Dachbegrünung. Der Hinweis entspricht nicht mehr dem weiter geführten Stand der Freiflächenplanung. Mindestumfang, Mindestanzahl, Pflanzgrößen, Arten der Dachbegrünung werden als Festsetzungen in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBB – J47 übernommen.
		I 05.24	Hinweise Teil C - Nummer 6, V1 Bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahme V1 (Gehölzfällungen im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02.) ist eine Baumkontrolle vor Fällung nicht erforderlich.	<b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Die Forderung einer Baumkontrolle vor Fällung wird nicht in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBB – J47 übernommen.
		I 05.25	Hinweise Teil C - Nummer 6, V3 Verweis auf die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schweizerische Vogelwarte Sempach, 2022) ergänzen.	<b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Der Verweis auf die genannte Broschüre wird als textliche Festsetzung unter Punkt „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBB – J47 übernommen.
		I 05.26	Hinweise Teil C - neu Bitte Hinweise zu Mauerseglerkästen, Gebäudeabriss und zur Lichtverschmutzung (s.o. unter Allgemein) ergänzen.	<b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Die genannten Hinweise werden in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBB – J47 übernommen.

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				Es werden zudem durch den Vorhabenträger Maßnahmeblätter erstellt, die als Anlage der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dem Durchführungsvertrag beigelegt werden.
		I 05.27	<p>Allgemein Abwasserentsorgung / Regenwasser Gemäß dem Abwasserbeseitigungskonzept des Zweckverbandes JenaWasser ist das Plangebiet durch einen Mischwassersammler abwasserseitig erschlossen. Das häusliche Abwasser ist der öffentlichen Kanalisation mit Anschluss an eine öffentliche Kläranlage zuzuführen. Diese Einleitung ist beim Zweckverband JenaWasser zu beantragen. Aufgrund des Altlastenverdachts am Standort ist eine Versickerung von Niederschlagswasser ggf. nur eingeschränkt möglich. Die Niederschlagsableitung hat somit über die Mischwasserkanalisation zu erfolgen. Dazu sind die Einleitmengen so gering wie möglich nach dem Stand der Technik zu halten. Hierfür sind Anlagen zur Rückhaltung oder Nutzung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück vorzusehen. Die Regenwassereinleitung ist beim Zweckverband JenaWasser zu beantragen.</p>	<p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Der Vorhabenträger wird über den Inhalt der Stellungnahme informiert. Er wird aufgefordert, ein Regenwasserkonzept mit Darstellung der Anlagen zur Rückhaltung oder Nutzung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück vorzulegen und hinsichtlich der Einleitmenge mit dem Zweckverband JenaWasser abzustimmen. Die zusammenfassenden Aussagen der Regenwasserkonzeption werden in der Begründung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBB – J47erläutert.</p>
		I 05.28	<p>Allgemein Überflutungsnachweis Wenn die abflusswirksame Grundstücksfläche größer als 800 m² groß ist, muss gemäß DIN 1986-100:2016 ein Überflutungsnachweis erbracht werden. Dieser ist zusammen mit einem Entwässerungsplan einzureichen, aus dem die Lage und Dimensionierung der Entwässerungsanlagen auf dem Grundstück, die Größe und Art (Kategorie nach DIN) der abflusswirksamen Flächen, sowie abgekoppelte Flächen und ggf. die Teileinzugsgebiete hervor gehen. Bei planmäßigem Einstau in der Fläche sind die Entspan-</p>	<p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Der Vorhabenträger wird über den Inhalt der Stellungnahme informiert. Er wird aufgefordert, den nach DIN 1986-100:2016 erforderlichen Überflutungsnachweis zu erbringen. Die zusammenfassenden Aussagen des Überflutungsnachweises werden in der Begründung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBB – J47erläutert.</p>

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
			nungspunkte anzugeben. Die Anlagen zur Rückhaltung der berechneten Niederschlagsmengen sind nachzuweisen.	
		I 05.29	Allgemein Grundwasser Im Planverfahren sind die Auswirkungen auf das Grundwasser durch die geplante zweigeschossige Tiefgarage zu untersuchen. Insbesondere ist der Grundwasseraufstau im Grundwasseranstrom der Tiefgarage auf die Verträglichkeit mit der z.T. sehr alten Bestandsbebauung im Umfeld zu klären.	<b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Der Vorhabenträger wird über den Inhalt der Stellungnahme informiert. Er wurde aufgefordert, ein Gutachten zum Grundwasserstau erarbeiten zu lassen. Das Gutachten liegt nunmehr mit Datum vom 14.07.2023 vor. Mit dem Entwurf des VBB-J47 wird auf der Grundlage des Mobilitätskonzeptes vom 21.08.2025 nunmehr nur noch ein Tiefgaragengeschoss festgesetzt. Die zusammenfassenden Aussagen des Gutachtens werden in der Begründung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBB – J47 erläutert.
		I 05.30	<u>Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Jena</u> Allgemein - Altlasten Die Hinweise der unteren Bodenschutzbehörde zur Altlastensituation im Plangebiet wurden durch Flächenkennzeichnung in der Planzeichnung sowie in der Begründung gewürdigt. Es wird darauf hingewiesen, dass der unteren Bodenschutzbehörde das geforderte Gutachten zur abschließenden Gefährdungsabschätzung bisher nicht vorliegt. Dieses sollte im Rahmen der weiteren Aufstellung des Bebauungsplanes erarbeitet und der unteren Bodenschutzbehörde zur Bewertung vorgelegt werden, um mögliche Planungskonflikte auszuschließen. Andernfalls sind ggf. entsprechende Untersuchungs- / Sanierungspflichten als Festsetzungen zu verankern.	<b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Die Flächenkennzeichnung in der Planzeichnung wurde auf Basis des vorliegenden „Geotechnischen Untersuchungsberichts nach EC 7.2 zur Baugrunduntersuchung und Altlastenuntersuchung“ der BEB Jena Consult GmbH vom 31.08.2017 erstellt. Außerdem wird unter Teil C: Hinweise, Punkt Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-J47 auf die Altlastenverdachtsflächen und der Erforderlichkeit der Einbeziehung von fachlich versiertem Ingenieurpersonal bei Entsiegelungs- und Tiefbauarbeiten hingewiesen und in der Begründung erläutert.
		I 05.31	Planzeichnung Teil A - Hinweise Nummer 2 Im 2. Satz ist „die untere Bodenschutzbehörde, Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt“ als Ansprechpartner benannt. Bitte korrigieren in „die untere Bodenschutzbehörde, Fachdienst Umweltschutz der Stadt Jena“.	<b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Der Hinweis wird im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBB – J47 entsprechend korrigiert.

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
I 06	Stadt Jena, Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt FD Mobilität Am Anger 26 07743 Jena  20.03.2023	I 06.1	<p><u>Planungen im Vorhabengebiet</u></p> <p>Für den Bereich des Bebauungsplanes sind im weiteren Verfahren folgende städtischen Vorhaben zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- der vierspurige Ausbau der Straßen Am Anger / Am Eisenbahndamm zwischen Knotenpunkt Fischergasse und Knotenpunkt Käthe-Kollwitz-Straße (sog. Osttangente, Vorhabenträger: Stadt Jena): Beschluss SUA 22/1326-BV vom 02.06.2022</li> <li>- der Umbau der Verkehrsanlagen der Straßenbahnstrecke nach Zwätzen für die Befahrung mit größeren Straßenbahnfahrzeugen ab 2023 (Projekt "Lichtbahn", Vorhabenträger: JNV).</li> </ul> <p>Für den Straßenausbau der Osttangente fügen wir nochmals den Lageplan (Blatt 5/1, Iproplan / Iproconsult) vom 15.07.2022 sowie den Lageplan der gewidmeten Verkehrsflächen im Bereich der Kreuzung Käthe-Kollwitz-Straße / Am Anger vom 15.11.2022 als verbindliche Planungsgrundlage bei. Nach gegenwärtigem Zeitplan ist der grundhafte Ausbau der Osttangente ab 2025 am Knoten Fischergasse beginnend in Richtung Norden geplant. Die Bauzeit im Bereich des Vorhabenplanes in Höhe der Käthe-Kollwitz-Straße wird wahrscheinlich nicht vor 2028/2029 liegen.</p> <p>Bezüglich der Planungen der Straßenbahnanlagen (Infrastrukturmaßnahmen Projekt "Der 800er") ist die Jenaer Nahverkehrs GmbH im Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Beide Planungen sind im Bebauungsplan in geeigneter Weise nachrichtlich darzustellen.</p>	<p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p> <p>Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes, sondern Vorhaben im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche.</p> <p>Unabhängig davon werden vorliegende Planungsaussagen zur Osttangente und zur Haltestelle der Straßenbahn in der Saalbahnstraße im Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes informell übernommen. Die Jenaer Nahverkehr GmbH wurde im Bebauungsplanverfahren als TöB beteiligt.</p>
		I 06.2	<p><u>Hinweise zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB-J47</u></p> <p>Bestehende, laut Thüringer Straßengesetz öffentlich gewidmete Verkehrsflächen sind als verbindlich zu betrachten, auch wenn diese zu geringen Teilen auf dem privaten Grundstück liegen (vgl. Lageplan gewidmete Verkehrsflächen). Auf dem Baugrundstück befindliche öffentliche Verkehrsflächen sollen an die Stadt Jena</p>	<p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p> <p>Die Planzeichnung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBB – J47 wird entsprechend geändert. Die Übertragung der derzeit auf dem privaten Baugrundstück befindlichen öffentlichen Verkehrsflächen durch Kauf/Tausch an die Stadt Jena wird mit dem Durchführungsvertrag geregelt.</p>

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
			übertragen (Tausch, Kauf) werden. Bestehende Einengungen der öffentlichen Verkehrsanlagen (Am Anger, bestehende nördliche Gebäudeecke) sind im Rahmen des Planverfahrens zu beseitigen. Die Straßenbegrenzungslinie ist entsprechend zu korrigieren.	
		I 06.3	Überall dort, wo öffentlich gewidmete Verkehrsflächen durch Auskragungen überbaut werden sollen, ist die überbaute Fläche als öffentliche Verkehrsfläche (Gelb) darzustellen und mit einer mindestens einzuhaltenden lichten Höhe zu kennzeichnen. Die konkreten Vorgaben zur lichten Höhe über Geh- und Fahrbahnen sind mit KSJ als Baulastträger abzustimmen. Abstimmungen sind außerdem mit der JNV zu führen, um Konflikte mit Maststandorten, Abspannungsleitungen u.ä. zu vermeiden.	<b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Die Planzeichnung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBB – J47 wird entsprechend geändert. Neben der Festsetzung der Straßenverkehrsflächen unter den Auskragungen werden ebenfalls die lichten Höhen der Auskragungen über den Straßenverkehrsflächen festgesetzt.
		I 06.4	Im VBB erfolgt die Festsetzung von neu zu pflanzenden Bäumen, die sich teilweise direkt auf bzw. in unmittelbarer Nähe zur Tiefgarage befinden. Es ist nachzuweisen, dass für die Baumpflanzungen ein ausreichend großer Wurzelraum zur Verfügung steht.	<b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Unabhängig davon, dass der Nachweis erst mit dem Bauantrag im Vollzug der Satzung erfolgen muss, wurde im Rahmen der Erarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes einschließlich der Freiflächenplanung darauf geachtet, dass die vorgesehenen als anzupflanzend festgesetzten Bäume auf der Tiefgarage ausreichend große Wurzelräume haben. In diesem Bereich gibt es für die Tiefgarage nur ein 2. Untergeschoss. Im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-J47 wurden die Grundrisse der beiden Tiefgargengeschosse informell übernommen. Im Vorhaben- und Erschließungsplan wurde im Schnitt Quartiersplatz UG der Wurzelraum der Bäume auf dem Quartiersplatz dargestellt. Es werden zudem durch den Vorhabenträger Maßnahmeblätter erstellt, die als Anlage der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dem Durchführungsvertrag beigelegt werden.

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
		I 06.5	Die Einfahrt von der Käthe-Kollwitz-Straße an der dargestellten Position und mit der geplanten Funktion (Vorfahrt Seniorenbetreuung) ist nicht möglich, ohne dass Behinderungen im öffentlichen Straßenraum entstehen. Sie wird deshalb abgelehnt. Alternative Erschließungsmöglichkeiten sind mit dem Fachdienst Mobilität abzustimmen.	<b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Es ist nicht mehr vorgesehen, im Erdgeschoss an der Käthe-Kollwitz-Straße eine Tagespflege für Senioren zu realisieren. Dem entsprechend entfällt die Zufahrt an dieser Stelle. Dafür ist im Bereich der derzeitigen Grundstückszufahrt die Zufahrt zu den 4 Carsharing-Stellätzen geplant. Mit dem zwischenzeitlich erstellten Verkehrsgutachten kann nachgewiesen werden, dass diese Ein- und Ausfahrt keine Behinderung im öffentlichen Straßenverkehr darstellt.
		I 06.6	Für die geplante Tiefgaragenzufahrt ist der HBS-Nachweis zu erbringen, dass keine negativen Auswirkungen für den öffentlichen Straßenraum zu erwarten sind. Dies stellt sich im Bereich des Bauvorhabens auf Grund der unmittelbaren Lage an der Straßenbahnstrecke Richtung Norden als besonders wichtiges Kriterium dar.	<b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Mit dem zwischenzeitlich erstellten Verkehrsgutachten kann nachgewiesen werden, dass die geplante Tiefgaragenzufahrt keine Behinderung im öffentlichen Straßenverkehr darstellt. Das Gutachten wurde der Jenaer Nahverkehr GmbH vorgestellt und erläutert. Es gab in dieser Beratung keinen fachlichen Widerspruch gegen das Gutachten bzw. Hinweise zur Änderung der Methodik oder Ausgangsdaten, die der Erarbeitung des Gutachtens zu Grunde lagen. Das Gutachten wurde einvernehmlich mit dem Fachdienst Mobilität abgestimmt. Dem entsprechend verbleibt die Zufahrt im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-J47.
		I 06.7	Im Planteil sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan ist der Bestand der Lichtsignalanlagen (Maststandorte, Fußgängerfurten, Fahrbahnmarkierungen) darzustellen, um Konflikte zwischen dem Bestand und dem Bauvorhaben auszuschließen.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes. Unabhängig davon werden diese Informationen, soweit sie darstellbar sind, informell in den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans übernommen.
		I 06.8	Die geplante Reduzierung der Stellplatzzahl um 20 % gegenüber den Kennzahlen der ThürBO § 49 muss im Verfahren geregelt werden (z.B. durch Stellplatzbeschränkung).	<b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Auf Grundlage des vorliegenden Mobilitätskonzeptes ist es auf Grund der vorgesehenen Nutzungen und der Lage im



Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
			Die Errichtung ausreichender Fahrradabstellplätze ist verbindlich in § 49 ThürBO geregelt.	Stadtgebiet möglich, weniger Stellplätze zu errichten, als nach ThürBO erforderlich wären. Zudem entsprechen die 4 Carsharing-Stellplätze einem Äquivalent von 16 privaten Kfz-Stellplätzen, wodurch die Anzahl der Stellplätze und damit auch des Anliegerverkehrs nochmals gemindert werden kann. Dem entsprechend wird im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unter dem Punkt „Herstellung von Stellplätzen“ die konkrete aus dem Gutachten resultierende Anzahl an PKW- und Fahrradstellplätzen festgesetzt und im Durchführungsvertrag vertraglich geregelt.
		I 06.9	Grundsätzlich wird begrüßt, dass notwendige Abfallbehälter im Gebäude untergebracht werden sollen. Auf Grund der Anzahl der geplanten Wohneinheiten dürfte es sich um eine erhebliche Anzahl an Behältern handeln, die am Tage der Entsorgung an der öffentlichen Straße bereitgestellt werden müssen. Um zu vermeiden, dass die öffentliche Gehbahn mit den Müllbehältern zugestellt wird, sollten auf der privaten Freifläche auch entsprechende Bereiche dafür vorgesehen werden.	<b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-J47 werden in der Planzeichnung Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellplatz für bewegliche Müllbehälter zur Übergabe an die Müllabfuhr“ festgesetzt.
I 07	KIJ Kommunale Immobilien Jena Paradiesstraße 6 07743 Jena  31.03.2023	I 07.1	Eine gesonderte Darstellung der Tiefgarage in der Planzeichnung als Nebenzeichnung zur besseren Erkennbarkeit wäre wünschenswert.	<b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-J47 wurde der Grundriss des Tiefgargengeschosses informell übernommen.
		I 07.2	In der Begründung ist aufgeführt, dass sich das Flurstück 110 im Eigentum des Vorhabenträgers befindet. Allerdings wurde das Flurstück 110 im Vorhaben- und Erschließungsplan nicht einbezogen. Deshalb ist unklar, ob und in welcher Form das Flurstück 110 Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans ist.	<b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Die Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-J47 wird entsprechend korrigiert. Das Flurstück 110 ist nicht Bestandteil des Vorhabengrundstückes.
		I 07.3	Die Stadt Jena (vertreten durch KIJ) ist Eigentümer des nördlich	<b>Der Anregung wird gefolgt.</b>

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
			des Hochpunktes liegenden Gebäudes Am Anger 34. Bei der weiteren Bearbeitung und Planung des Bebauungsplanes sollte die Verschattung der nördlicheren Grundstücke, besonders des Gebäudes Anger 34, geprüft und berücksichtigt werden bzw. der Nachweis des Erhalts von gesunden Arbeitsbedingungen erfolgen.	<p>Es wurde ein Besonnungsgutachten erstellt, welches auch Bestandteil der Unterlagen für die Beteiligungen nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB ist. Danach werden die Mindestanforderungen an die Besonnung und Belichtung von Wohn- und Aufenthaltsräumen zur Absicherung gesunder Wohnbedingungen auf den nördlich des Spittelplatzes angrenzenden Gebäuden nicht unterschritten.</p> <p>Die Fassaden gewerblicher Einrichtungen fallen hinsichtlich der Besonnungsprognosen für den 21. März nicht unter die Beurteilung nach DIN EN 17037.</p> <p>Verbindlich dagegen sind die landesrechtlichen Vorschriften über die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zwischen benachbarten Gebäuden. Sofern ein Bauvorhaben die Abstandsflächen einhält, kann sich ein Nachbar nicht auf eine unzumutbare Beeinträchtigung durch Verschattung berufen.</p> <p>Es gab im Vorfeld der Erarbeitung des Vorentwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-J47, der der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zu Grunde lag, Abstimmungen zur Findung der optimalen städtebaulichen Lösung für dieses voll erschlossene innerstädtische Grundstück mit allen diese Belange zu vertretenden Ämtern und Fachdiensten sowie vorliegenden Fachplanungen über einen Zeitraum von fast einem Jahr. Der Hochpunkt ist elementarer Bestandteil dieser städtebaulichen Lösung. Er wurde als städtebauliches Planungsziel unter Punkt 002 des Einleitungsbeschlusses durch den Stadtrat bestätigt. Diesem Auftrag des Stadtrates entsprechend wird der Hochpunkt in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-J47 übernommen.</p> <p>Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser städtebaulichen Lösung wird der Hochpunkt durch die Festsetzung von Baulinien und einer zwingend zu realisierenden Anzahl von</p>

Lfd. Nr.	Name Anschrift Datum der Stellungnahme	Nr. Belang	Stellungnahme (Kurzform)	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				<p>Geschossen mit einer maximal zulässigen Höhe festgesetzt.</p> <p>Durch die Festsetzung einer Baulinie aus städtebaulichen Gründen entstehen gemäß § 6 Abs. 5 Satz 4 ThürBO i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 5 ThürBO keine Abstandsflächen.</p>

## Teil B – Zusammenfassung aus den vorliegenden Studien und Gutachten (Auszüge und Zusammenfassungen)

### B 01: Hochpunktstudie, Zusammenfassung:

Um mehr Transparenz und Bürgernähe zu schaffen, wurde durch die Stadt Jena aufgrund der aufkommenden Fragestellung im Zuge des städtebaulichen Wettbewerbs für den zukünftigen Inselplatz-Campus, ob ein Hochpunkt in die Planung eingeordnet werden könne, die Erstellung einer „Standortstudie Hochhäuser in Jena“ (Hochpunktstudie) durch das dafür bundesweit fachlich anerkannte Büro Wick + Partner Architekten Stadtplaner, Stuttgart beauftragt.

Da größere Gebäudehöhen über den Nahbereich eines Quartiers hinaus wirksam werden sowie das Stadtbild mit Wirkungen in den umgebenden Landschaftsraum determinieren, stellt die bauliche Höhenentwicklung einen besonders sensiblen Aspekt der Stadtentwicklung dar, die im Sinne des Gemeinwohls untersucht und entschieden werden muss.

Daraus folgend wurden die städtebaulichen Untersuchungen auf weitere potenzielle Hochpunkte in und am Rande der Kernstadt erweitert. Es wurden der Einfluss von Hochhäusern auf die Silhouette und Gliederung der Stadt, der Kontext von Stadt- und Landschaftsraum, der Verträglichkeit von Interventionen in bestehende Strukturen, auf das Maß der baulichen Dichte sowie zur Typologie und Höhenentwicklung der neu gebauten oder ergänzten Stadtbausteine untersucht.

Das erste Ergebnis der Studie wurde 2017 vorgelegt, in den Fachabteilungen diskutiert, 2018 in der Schriftenreihe Stadtentwicklung der Stadt Jena veröffentlicht und 2018 ergänzt für konkrete Standorte. Im Jahr 2021/22 lag die Ergänzungsstudie mit Empfehlungen zur baulichen Ausprägung der Standorte vor.

Zusammenfassend geht die Stadt Jena davon aus, dass alle Aspekte zur Einordnung von Hochpunkten allumfassend fachlich untersucht wurden. Es ist also davon auszugehen, dass sich der Hochpunkt am Spittelplatz in das sich entwickelnde Stadtbild positiv einfügt.

Die Standortstudie zu vertikalen Bautypologien in der Innenstadt (Hochpunktstudie) wurde im September 2016 im Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss vorgestellt und im Jahr 2021 überarbeitet bzw. ergänzt (Jena – Standortstudie zu vertikalen Bautypologien in der Innenstadt, Ergänzende Untersuchungen ausgewählter Standorte 2021).

### B 02: Geotechnischer Untersuchungsbericht zur Baugrundvorerkundung Und Altlastenuntersuchung vom 31.08.2017, ergänzt 30.09.2021, Zusammenfassung:

Baugrund: Für die vorgesehene Bebauung ist der Baugrund bedingt geeignet. Mit erhöhten Aufwendungen ist zu rechnen, wie u.a. Tieferführungen der Gründung, Maßnahmen zur Herstellung von Gründungspolstern, wasserdichter Spundwandverbau zur Sicherung des Vorhabens sowie der umgebenden Bestandsbebauung, bauzeitliche Wasserhaltung, Maßnahmen zur Aufbereitung des Aushubes oder Bodenaustausch. Konkrete Maßnahmen sind durch den ausführenden Planer zu definieren.

Altlasten: Im Jahr 1991 wurde auf der Grundlage von Untersuchungen ein Sanierungskonzept erstellt. Die Sanierung wurde durchgeführt. Mit dem vorliegenden Gutachten wurden die ehemals kontaminierten Bereiche nachuntersucht. Die Proben wurden den LAGA-Klassen Z 0 bis Z 2 zugeordnet. Das Aushubmaterial ist 2017 auf einer Deponie zu entsorgen. Eine Nachuntersuchung wird empfohlen.

### B 03: Fachgutachten Altlasten, Historische Erkundung vom 14.07.2023, Auszüge:

Mit der Herstellung der eingeschossigen Tiefgarage entsteht eine Baugrube, die zum aktuellen Kenntnisstand sämtliche Schichten mit nachgewiesenen oder potentiellen Kontaminationen erfasst (Lockergesteinshorizont). Das laterale Eingriffsgebiet wird mit den Grenzen der verfügbaren Flurstücke maximal ausgeschöpft. Auf Grund der artesischen Verhältnisse des Hauptgrundwasserleiters [mdl. Mitteilung hausintern, geothermische Erkundungsbohrung dotSource Campus] mit potentiell aufsteigendem Grundwasser vom liegenden Hauptgrundwasserleiter (Mittleren Bundsandstein) zum Oberen Grundwasserleiter (Quartär), sind tiefreichende Schadstoffverschleppungen unterhalb des quartären Grundwasserleiters nicht zu erwarten. Es wird abgeleitet, dass der potenziell kontaminierte Bereich auf den Lockergesteinshorizont begrenzt ist.

In Verbindung der geplanten Baugrube erübrigen sich somit Betrachtungen im Sinne der Altlastensystematik mit einer weiterführenden bodenschutzrechtlichen Altlastenerkundung und ggf. weiterführenden Ableitung möglicher Sanierungsstrategien.

Vielmehr bedarf es einer **bodenschutzrechtlichen Beweissicherung** der herzustellenden Baugrubensohle, um die tatsächliche Kontaminationssituation unterhalb der Tiefgaragengeschosse erfassen und bewerten zu können. Eine endgültige Aufhebung als Altlastenverdachtsfläche erscheint nach Herstellung der Baugrube möglich.

Der Herstellung der Baugrube ist mit Arbeiten in kontaminierten Bereichen verbunden und in einem untergeordneten Umfang werden gefährliche Abfälle zu entsorgen sein.

Kontaminationsbedingte Mehraufwendungen sind insbesondere bei der Entsorgung der Altablagerungen verbunden. Dies schließt insbesondere die Verfüllung der ehemaligen Müllache mit ein. Darüber hinaus sind in der Umrandung abwassertechnischer Anlagen, Leichtflüssigkeitsabscheidern und Sammelbehältern abfallrechtliche Mehraufwendung wahrscheinlich. Eine **abfallrechtliche Rastererkundung** des geplanten Baugrubenaushubes wird dringend empfohlen.

Beim Rückbau der vorhandenen Gebäude fallen die aus der Bauzeit vor 1945 typischen Gebäudeschadstoffe an und sind entsprechend der abfallrechtlichen Vorgaben zu behandeln. Dies sind insbesondere teerhaltige Dacheindeckungen und Sperschichten im Fundamentbereich. Es wird erwartet, dass nutzungsbedingte Kontaminationen auch die Baubsubstanz eingedrungen sind. In Vorbereitung der Standortfreilegung wird eine **Gebäudeschadstofferkundung** empfohlen.

#### B 04: Baumschutzkonzept und Baumschutz auf Baustellen vom Juni 2023, Auszüge:

Entscheidend für einen wirkenden Baumschutz ist die Berücksichtigung der Gehölze schon in der Planungsphase. Hierzu gehört das Einmessen der Bäume samt Kronendurchmesser sowie die Beurteilung von Vitalität und Verkehrssicherheit der Bäume. So kann eine Bewertung über die Erhaltensfähigkeit und -würdigkeit der Bäume erfolgen. Beides ist im vorliegenden Projekt erfolgt. Siehe hierzu auch Stellungnahme Baumbestand vom 26.06.2023 (PB Neubert) mit Empfehlungen zum Baumschutz und zu weitergehenden Maßnahmen. Ergebnis ist, dass zwei Bäume im bzw. am Baufeld gefällt werden müssen. Sieben Bäume entlang der Saalbahnstraße sind bauzeitlich zu schützen oder entsprechend der Stellungnahme zum Baumbestand umzupflanzen. Die Umpflanzung ist möglich, da es sich noch um relativ junge Bäume handelt.

Zwei weitere Bäume entlang der Saalbahnstraße (Baum-Nr. 44 und 47) sind zu erhalten und bauzeitlich entsprechend zu schützen. Insbesondere der Baum mit der Nr. 47 wurde von Seiten der Naturschutzbehörde als erhaltenswert ausgewiesen, wenngleich er bereits Beeinträchtigungen am Stammfuß (Umpflasterung/Verdichtung) und damit verbunden auch eine eingeschränkte Vitalität aufweist.

Ein weiterer Baum (Ahorn) steht auf dem benachbarten Privatgrundstück Saalbahnstraße 19 (Flurstück 109). Dieser ist ebenfalls im Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich auf der Seite des Baufeldes zu schützen, da er unmittelbar an der Grundstücksgrenze steht.

#### B 05: Gutachten zur Besonnungssituation vom Oktober 2025, Fazit:

Am Standort zwischen Saalbahnstraße, Am Anger und Käthe-Kollwitz-Straße ist durch die ImmVest Wolf GmbH ein Neubau geplant, der eine deutliche Modifikation gegenüber der derzeitigen Gebäudesituation darstellt. Mit Umsetzung des Planvorhabens ist auch mit einer zusätzlichen Horizontüberhöhung aus Sicht der umliegenden Bestandsgebäude zu rechnen. Inwieweit diese auch mit einer erheblichen Einschränkung bei der Verfügbarkeit von Sonnenlicht einhergeht, ist Untersuchungsschwerpunkt dieses Gutachtens. Hierfür wurden unter Nutzung von 3D-Gebäudemodellen für vorher festgelegte Zeiträume Prognosen zur Besonnungsdauer auf Fassadenebene für relevante Gebäude erstellt und auf Grundlage der *DIN EN 17037*, sowie erweiterten Empfehlungen aus der *Handreichung Hamburg (2022)* beurteilt. Diese sehen vor, dass mindestens 1 Aufenthaltsraum einer Wohnung genügend Sonnenlicht erhält, wobei es nach *DIN EN 17037* unerheblich ist, wenn die Mindestkriterien an anderer Stelle nicht eingehalten werden.

Es konnte festgestellt werden, dass auf einzelnen Fassaden oder Fassadenbereichen die Mindestempfehlungsstufe mit einer Besonnungsdauer von 3,5 Stunden laut prognostizierten Werten nicht erreicht wird. Dies betrifft überwiegend Bereiche, die bereits im Istzustand durch Eigenverschattung aufgrund der Gebäudegeometrien betroffen sind (beispielsweise durch Balkone in der Saalbahnstraße 14, 16, 22), welche durch die berechnete zusätzliche Verschattung des Planvorhabens eine weitere Verringerung in der Besonnungsdauer erfahren. Gewerbeeinheiten, die in diesen Bereichen liegen, werden hierbei jedoch nicht beurteilt. Betrachtet man ausschließlich die Fassadenflächen dieser Balkonelemente, sind die Änderungen durch die Verschattung aus dem Planvorhaben bei einer prognostizierten *mittleren bis hohen* Besonnungsdauer nach *DIN EN 17037* vertretbar. Weiterhin fallen auch die Fassaden der als Gewerbe oder den Arbeitsstätten zuzurechnenden Gebäude der Polizeibehörde (Am Anger 30) und des Hotels (Am Anger 32), die ebenfalls nicht unter die Beurteilung nach *DIN EN 17037* fallen, unter die Schwelle von 3,5 Stunden. Des Weiteren werden im Planszenario eine *unzureichende* Besonnung auf der Ostseite, sowie eine *geringe* Besonnung auf Teilen der Südseite der Rhenanen-Villa ermittelt, die sich aufgrund der baulichen Nähe zum Planvorhaben, trotz Einhaltung der Abstandsflächen, ergibt. Da sich die Wohneinheiten jedoch ausschließlich im Dachgeschoss befinden, zeigen für die nach *DIN EN 17037* zu bewertenden Flächen am Stichtag keine maßgebliche Beeinträchtigung in der Besonnung durch den Schattenwurf des Planvorhabens.

Im Gutachten wurde auch Bezug auf die Regelungen der ThürBO zu den Abstandsflächen von Gebäuden genommen. Durch das Vorhaben werden mit Ausnahme des Hochpunktes im Norden und der Südfassade des Gebäudes nördlich der Käthe-Kollwitz-Straße in Bezug alle Abstandsflächen nach ThürBO eingehalten. Sofern ein Bauvorhaben die Abstandsflächen einhält, kann sich ein Nachbar nicht auf eine unzumutbare Beeinträchtigung durch Verschattung berufen. Abstandsflächen müssen auf dem eigenen Grundstück bzw. bis zur Mitte der öffentlichen Straßen eingehalten werden.

Die West-, Nord- und Ostfassade des Hochpunktes im Norden sowie die Südfassade des Gebäudes nördlich der Käthe-Kollwitz-Straße wurden zur planungsrechtlichen Sicherung dieser städtebaulichen Lösung Baulinien und eine zwingend zu realisierende Anzahl von Geschossen mit einer maximal zulässigen Höhe festgesetzt.

Durch die Festsetzung einer Baulinie aus städtebaulichen Gründen entstehen gemäß § 6 Abs. 5 Satz 4 ThürBO i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 5 ThürBO keine Abstandsflächen.

Hierbei ist aber zu beachten, dass im Bereich der West-, Nord- und Ostfassade des Hochpunktes im Norden die öffentlichen Straßenverkehrsflächen dort so breit sind, dass sich die „theoretischen“ Abstandsflächen des Turms (durch die Baulinien aus städtebaulichen Gründen gibt es keine Abstandsflächen – siehe oben), nicht mit den Abstandsflächen der Bestandsgebäude überschneiden. Aus diesem Grund ist auch hier eine ausreichende Belichtung gewährleistet. Im Süden ist die Überschneidung so minimal, dass sie nicht ins Gewicht fällt.

Die sich aus der deutschen Rechtsprechung ableitende ergänzende Betrachtung des Winterhalbjahres sieht nur dann eine Überschreitung der Zumutbarkeit vor, wenn die relative Änderung in der Besonnung mehr als ein Drittel beträgt. Unter diesem zusätzlichen Aspekt und unter Beachtung eines möglichen überschätzten Verschattungseffektes durch die Balkonkörper, fällt die Verringerung der Besonnungsdauer in der Saalbahnstr. 14, 16 und 22 nicht über diese Zumutbarkeitsschwelle. Für die Rhenanen-Villa fallen die ermittelten Werte des Winterhalbjahres über die Erheblichkeitsschwelle von 33%, jedoch erfüllen die Wohnbereiche die Kriterien nach *DIN EN 17037* bzw. die empfohlenen Mindestkriterien nach *Handreichung Hamburg (2022)*.

#### B 06: Fachgutachten Hydrogeologie mit Aussagen zum Grundwasseraufstau, Vorabinformationen vom 14.07.2023, Auszüge:

Zum Schutz der Flächen außerhalb des Plangebietes werden nachfolgende Maßnahmen formuliert:

##### **Maßnahmen im Hochwasserfall**

Die Oberkante der Baugrubenumschließung darf im gesamten Baufeld nicht unter 141,5 m NN liegen. Damit ist gewährleistet, dass die Baumaßnahme auch bei Saalehochwasser durchgeführt werden kann. Die Standsicherheit der Baugrubenumschließung ist auf einen Grundwasserstand von 141,5 m NN auszuliegen.

In Abhängigkeit von der Kapazität der Bauwasserhaltung und der bei Hochwasser zulässigen Einleitmenge ist bei länger anhaltendem Hochwasser die Möglichkeit der temporären Einstellung der Wasserhaltung und Flutung der Baugrube vorzusehen. In den innerhalb der Baugrube errichteten Gebäuden wird zur Vorbeugung für Hochwasserfälle, Extremniederschläge und Havariefälle der Bauwasserhaltung empfohlen bis zur Erreichung der für die Auftriebssicherheit erforderlichen Auflast entsprechende Flutungsöffnungen vorzusehen.

##### **Maßnahmen zum Erhalt der Grundwasserströmung**

Bereits in der Bauphase ist durch entsprechende wasserdichte Baugrubenumschließung eine Absenkung des Wasserspiegels zu vermeiden. Bei längerfristiger Absenkung des Grundwasserspiegels besteht die Gefahr der Gebäudesenkung durch Austrocknung von Baugrundsichten bzw. durch Suffusion. Die sicherste Lösung ist ein bauzeitlich wasserdichter Verbau.

Aufgrund der zu besorgenden Beeinflussung der Umgebungsbebauung sind nach Errichtung des Bauwerkes gegebenenfalls Maßnahmen zur Aufstaueduzierung und zum Erhalt der Grundwasserströmung erforderlich. Zielstellung der Maßnahmen ist es, im Hochwasserfall zu verhindern, dass Aufstaueffekte zu einer zusätzlichen Verschärfung der Situation in den anstromig des Bauwerkes im Grundwasserschwankungsbereich befindlichen Kellern führt.

Aussagen zum Umfang und Notwendigkeit der Maßnahmen können erst nach Abschluss der noch durchzuführenden Untersuchungen und der Recherche zur Höhenlage der betroffenen Keller getroffen werden.

Die zur Verhinderung des Aufstaus im Anstrom ggf. temporär (bei Hochwasser) erforderliche Wasserentnahme ist sowohl über Horizontaldrainagen als auch über Vertikalbrunnen sicher beherrschbar.

Der Ausgleich zwischen Aufstau und Absenkung an den gegenüberliegenden Bauwerksseiten kann auf Dauer durch an- und abstromig angeordnete Vertikalbrunnen, die mittels geschlossener Leitungssysteme verbunden sind, realisiert werden. Alternativ zu Vertikalbrunnen können die Entnahme- und Infiltrationsbauwerke auch als Horizontalbrunnen bzw. Horizontaldrainagen ausgeführt werden.

Die Verbindung der an- und abstromigen Brunnen kann durch Dükerung (geschlossene Leitungen unterhalb der Bauwerkssohle) oder nach dem Heberprinzip (im Bauwerk verlaufende Leitung mit Entlüftungsmöglichkeit im Hochpunkt) verbunden werden. Damit besteht die Möglichkeit, das Gesamtsystem unter Ausnutzung des natürlichen hydraulischen Gradienten ohne Pumpen zu betreiben.

Es ist hinreichend, wenn die Anlage wasserstandsgesteuert temporär bei erhöhtem Wasserstand (Saalehochwasser) betrieben wird.

Unter Berücksichtigung benachbarter Tiefbauprojekte wird aus Gründen der Beweissicherung empfohlen die Auswirkungen der Baumaßnahme und des Bauwerkes auf die Grundwasserdynamik mit einem Grundwassermonitoring (mindestens drei mit Datenlogger ausgerüstete Messstellen) zu überwachen.

Aufbauend auf die Maßnahmen ist die konkrete technische Ausführung auf der Grundlage von erforderlichen Tiefenbohrungen im Rahmen der Bauantragsunterlagen vorzulegen. Die Tiefenbohrungen können erst nach Baufeldfreimachung erfolgen.

**B 07: Klimaökologisches Gutachten vom Juni 2023, Fazit:**

Die vorliegende Untersuchung hat zum Ziel, die Auswirkungen einer Umsetzung des Planvorhabens auf den nächtlichen Kaltlufthaushalt sowie zur Wärmebelastung am Tage zu bewerten. Für die klimaökologischen Auswirkungen lassen sich auf Grundlage der im Modell simulierten Klimaparameter folgende Ergebnisse zusammenfassen:

**Plangebiet**

Die nächtliche bodennahe Lufttemperatur während einer wolkenlosen und windschwachen Sommernacht weist im Planszenario gegenüber dem Istzustand im Mittel dieselben Werte auf. Einzelne Unterschiede sind auf Ver- sowie Entsiegelungs- als auch Begrünungsmaßnahmen zurückzuführen. Zwischen Rhenanen-Villa und dem geplanten Neubau wird eine nächtliche Temperaturabnahme aufgrund solcher Maßnahmen berechnet. Auswirkungen auf das nächtliche Temperaturfeld außerhalb des Plangebietes lassen die Modellergebnisse nicht erwarten.

Die Untersuchung zur Wärmebelastung am Tage macht deutlich, dass die Begrünung und Verschattung einen signifikanten Beitrag zur Minderung der Belastung leisten. Besonders Bäume erweisen sich als natürliche Verschattungselemente am Tage als wirkungsvoll. Vor allem in den bioklimatisch extrem belasteten 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 betreffend der bioklimatischen Belastung am Tage sind laut der Modellergebnisse ausschließlich innerhalb des Plangebietes und in den durch das geplante Gebäude verschatteten Bereichen zu erwarten.

**Umgebung**

Die Beeinflussung des nächtlichen Kaltluftströmungsfeldes während austauscharmer sommerlicher Hochdruckwetterlagen durch das Planvorhaben führt zu einer deutlichen Änderung in der Kaltluftvolumenstromdichte(KVSD) in den umliegenden Flächen. Von der Saalbahnstraße bis zur Straße Am Anger, insbesondere in Höhe der Polizeistation, ergibt sich eine sichtbare Abnahme in der KVSD, der wiederum eine deutliche Zunahme nördlich und südlich des Plangebietes gegenübersteht. Trotz der veränderten Durchlüftungssituation im Plangebiet zeigen die Modellergebnisse keine Auswirkungen auf die nächtliche Wärmebelastung. Da das Windfeld im gezeigten Kartenausschnitt bereits schwach ausgeprägt ist, zeigt die Differenz keine signifikante Abschwächung. Vielmehr zeigt die Änderung der Kaltluftströmung eine Umlenkung der Luftmassen aufgrund des geplanten Bauvorhabens. Ebenfalls keine signifikante Auswirkung auf das Umfeld des Planvorhabens zeigen die Ergebnisse für die thermische Belastung.

Abschließend kann festgehalten werden, dass trotz der nach der VDI 3787 Blatt 5 ermittelten hohen vorhabenbedingten Auswirkungen in Bezug auf die Reduzierung der Kaltluftvolumenstromdichte mit Werten über der Erheblichkeitsschwelle von 10 %, das Planvorhaben für das vorliegende Szenario als vertretbar einzuordnen ist. Wesentliche Veränderungen bioklimatischer Parameter treten ausschließlich innerhalb des Plangebietes auf. Die Wärmebelastung am Tage betreffend sind ebenso keine nennenswerten Wechselwirkungen, die zu einer Verschlechterung der bioklimatischen Situation in den angrenzenden Wohn- und Gewerbegebieten führen, zu erwarten.

**B 08: Gutachterliche Stellungnahme, Ermittlung und Beurteilung der Schallimmissionen vom Juli 2023, Ergänzung 29.09.2025, Zusammenfassung:**

Es wurden Schallimmissionen, die auf das Plangebiet wirken, und Schallemissionen (Tiefgarage), die sowohl im Plangebiet als auch auf das Umfeld wirken untersucht.

Auf das Plangebiet wirkt Verkehrs- und Gewerbebelärm.

Des weiteren wurden die Verkehrsmengen und Emissionspegel, die durch die private Nutzung der Tiefgarage entstehen, die Emissionspegel durch gastronomische Nutzung im Plangebiet, die An- und Abfahrt zu den Anlieferzonen sowie die An- und Abfahrten zu den Carsharing-Stellplätzen untersucht.

Im Ergebnis werden im Gutachten Maßnahmen als textliche Festsetzungen vorgeschlagen zum Schutz der im Plangebiet lebenden und arbeitenden Nutzer:innen sowie zur Reduzierung der Emissionen der Tiefgarage, wie keine öffentliche Nutzung und Materialanforderungen an die Einfahrt, die in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen werden sollen. Auswirkungen auf das Umfeld werden bei Einhaltung der vorgeschlagenen Maßnahmen nicht abgeleitet.

**B 09: Lufthygienische Untersuchung vom 14.07.2023, Fazit:**

Mit der Entwicklung im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-J 47 „Solarhaus Saalbahnstraße“ ergeben sich Umgestaltungen, die – neben einer Zunahme des Verkehrs – zu einer baulich bedingten Modifikation der Ausbreitungsbedingungen für Luftschadstoffe führen. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Luftqualität entlang der benachbarten Straßenräume wurde im Rahmen der Planungen entschieden, die zukünftige Stickstoffdioxid-Belastung modellgestützt beurteilen zu lassen. Stickstoffdioxid gilt gegenwärtig als Leitkomponente der verkehrlich bedingten Luftschadstoffsituation. Im vorliegenden Gutachten sind dementsprechend die lufthygienischen Verhältnisse im Umfeld der Planungen abgeschätzt und auf Grundlage der gesetzlichen Grenzwerte der 39. BImSchV bewertet worden. Abgesehen von der baulichen Entwicklung steht die zukünftige verkehrliche Gesamtsituation im Fokus der lufthygienischen Beurteilung.

Für die vom Verkehrsgutachter der YVERKEHRSPANUNG GMBH (2023) modellierten Straßenabschnitte ergibt die Prognose mit dem Detailmodell ASMUS keine Grenzwert-überschreitungen für den Luftschadstoff Stickstoffdioxid. Die auf diese Weise begutachtete Gesamtentwicklung beinhaltet auch die Quell- und Zielverkehre sowie die bauliche Entwicklung des Vorhabens "Solarhaus Saalbahnstraße".

Die Immissionskonzentrationen an den Straßenrandbereichen aller Abschnitte und Szenarien verbleiben deutlich unterhalb von  $40 \mu\text{g}\cdot\text{m}^{-3}$ . Gegenüber dem Analysefall ergeben sich örtlich zwar signifikante Zu-nahmen, diese generieren aber keine erhöhten Gesamtkonzentrationen über  $31 \mu\text{g}\cdot\text{m}^{-3}$ . Sie sind im Wesentlichen auf die bauliche Veränderung der Ausbreitungsbedingungen zurückzuführen. Insgesamt sind für die im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Solarhaus Saalbahnstraße" vorgesehenen Nutzungsänderungen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft festgestellt worden. Zusätzliche Maßnahmen oder Vorkehrungen zum Immissionsschutz sind daher im Rahmen der gegenwärtig gültigen EU-Gesetzgebung zur Luftqualität nicht erforderlich.

#### B 10: Mobilitätskonzept vom 03.09.2025, Zusammenfassung:

Die yverkehrsplanung GmbH wurde mit der Ermittlung des künftig zu erwartenden Verkehrsaufkommens des Vorhabens und einer Betrachtung der daraus resultierenden Verkehrsstärken im Umfeld beauftragt. Darüber hinaus erfolgte eine verkehrstechnische Detailuntersuchung zur Klärung der Verkehrsqualität und Leistungsfähigkeit von Anbindungsvarianten.

Die Ergebnisse hierfür liegen bereits vor.

In einem weiteren Bearbeitungsschritt erfolgt die Erarbeitung eines Mobilitätskonzeptes mit dem Ziel, das zu erwartende Verkehrsaufkommen möglichst umweltverträglich abzuwickeln und möglichst auf die die Verkehrsmittel des Umweltverbundes zu verlagern.

Das Konzept umfasst alle Verkehrsarten.

Laut Bekanntmachung des TMBV zum Vollzug der Bauordnung (VollzBekThürBO) ist die Zahl der notwendigen Stellplätze jeweils im Einzelfall zu ermitteln.

Im Ergebnis des Mobilitätskonzeptes wird empfohlen, in der Tiefgarage mindestens 85 PKW-Stellplätze sowie 4 Carsharing-Stellplätze zu errichten. Da ein Carsharing-Stellplatz vier Stellplätze ersetzt, ergibt sich daraus rechnerisch ein Angebot von 101 Stellplätzen. Des Weiteren wird ein Bedarf an 202 Fahrradstellplätzen ermittelt.

#### B 11: Verkehrsuntersuchung vom 12.08.2025, Zusammenfassung:

Es wurde das Plangebiet einschließlich der das Quartier umgrenzenden Straßen für einen Prognosezeitraum bis 2030 unter Berücksichtigung der Umsetzung der Osttangente untersucht. Als Schwerpunkt wurde dabei die Verkehrsqualität des Knotenpunktes Saalbahnstraße/Käthe-Kollwitz-Straße unter Berücksichtigung der Zu- und Ausfahrt der Carsharing-Stellplätze von der Käthe-Kollwitz-Straße aus sowie der Zu- und Ausfahrt aus der Tiefgarage des Vorhabens in Verbindung mit dem Straßenbahnverkehr in der Saalbahnstraße betrachtet.

Die Ausfahrt aus der Tiefgarage erfolgt bei sehr guter Verkehrsqualität (Stufe A), unabhängig davon, ob das Linksabbiegen unterbunden (Planfall A) oder zulässig ist (Planfall B).

Im Ergebnis der Untersuchungen wird als Vorzugslösung für die Ausfahrt aus der Tiefgarage die Umsetzung von Planfall B empfohlen (Zulassung aller Fahrtbeziehungen am Knoten Saalbahnstraße/Tiefgarage). Eine Einbeziehung in die Signalisierung des Knotens Saalbahnstraße/Käthe-Kollwitz-Straße oder eine separate Signalisierung sind nicht erforderlich. Für die Umsetzung dieser Lösung sprechen folgende Gründe:

Durch ein Linkseinbiegen in die Saalbahnstraße ergibt sich keine Behinderung der Straßenbahn. Die gute Verkehrsqualität und niedrige Wartezeiten führen zudem dazu, dass es keinen Druck gibt, sich die Vorfahrt zu erzwingen. Umwegefahrten durch das Nebennetz können ebenso ausgeschlossen werden, wie potenzielle Wendemanöver in der Saalbahnstraße oder eine Missachtung des Rechtsabbiegebotes.

Die Erschließung der frei zugänglichen 4 Carsharing-Stellplätze im Gebäude erfolgt der von der Käthe-Kollwitz-Straße. Es wird davon ausgegangen, dass sich aus den 4 Carsharing-Stellplätzen eine sehr geringe Verkehrsstärke unter 5 Fahrzeugen/Stunde ergibt. Bereits im Bestand gibt es hier eine Zufahrt zu Stellplätzen, wobei die Anzahl der derzeitigen Stellplätze größer ist als die vorgesehenen Stellplatzzahl. Aus diesen Gründen war eine detaillierte verkehrstechnische Detailuntersuchung nicht erforderlich.



B 12: Gutachten zum Windkomfort vom Juni 2023, Fazit:

Im Rahmen der hier durchgeführten Windanalyse wurde das lokale Windfeld in der großräumigen Umgebung des Planvorhabens VBB-J 47 Solarhaus mit Hilfe numerischer Simulationen mit dem mikroskaligen Strömungs- und Ausbreitungsmodell ASMUS analysiert. Dabei wurden Stundenmittelwerte der Windgeschwindigkeit und Böen mit einer Andauer von 10 Sekunden ausgewertet. Die Ergebnisse für unterschiedliche Windrichtungen und Windgeschwindigkeiten wurden anhand von Reanalysedaten 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 der *St.-Jakob-Straße*, auf dem *Spittelplatz* und im östlichen Bereich zwischen Saale und Gleisflächen eingeschränkt (**Abb. 3.9**). Bei einer Realisierung des Planvorhabens sind auf Fußgängerniveau leichte Verbesserungen im Windkomfort zu erwarten, sodass sich beispielsweise auf dem *Spittelplatz* keinerlei Einschränkungen des Windkomforts mehr ergeben. Mit zunehmender Höhe nimmt die Auftrittshäufigkeit der Böen zu, insbesondere außerhalb des Plangebäudes, wo durch fehlende Hindernisstrukturen der Wind nahezu ungehindert strömen kann. In den Ergebnissen zeigen sich auf den Dachgärten in diesem Zusammenhang keine schwerwiegenden Einschränkungen, die eine Gefährdung durch Windböen oder Starkwind darstellen (**Abb. 3.11 bis Abb. 3.14**). Dennoch können Windkomforteinschränkungen nicht ganz ausgeschlossen werden, da durch die vertikale Auflösung im Modell der Attika eine größere Strukturhöhe von 2m zugeordnet ist. Jedoch zeigen die Simulationsergebnisse auch, dass die Dachvegetation einen abbremsenden Effekt bewirkt und als natürliche Windschutzmaßnahmen zum Windkomfort beitragen können. Insbesondere mit Hinblick auf die Hauptwindrichtungen (siehe **Abb. 2.1**) sollte eine Standortwahl bezüglich der Vegetation als fungierender Windschutz auf den Dachflächen entsprechend abgewogen werden.

Die Bewertungen der Simulationsergebnisse auf Grundlage der Komfortkriterien des DGNB (2020) (**Abb. 3.2 und Abb. 3.3, Abb. 3.5 bis Abb. 3.8**) zeigen hingegen nahezu keinerlei Beeinträchtigungen im Windkomfort, sowohl auf Fußgängerniveau als auch auf den Dachgartenanlagen. Lediglich in unmittelbarer Nähe zur Terrasse auf dem Hochhaus (44m) werden die Schwellwerte deutlich überschritten. Für die Terrasse kann nicht ausgeschlossen werden, dass es ebenfalls zu Problemen beim Windkomfort kommen kann.

B 13: Entwässerungskonzept und Überflutungsnachweis vom Juli 2024, Fazit:

Mit dem Entwässerungskonzept wird die geplante Regenwasserbewirtschaftung / Regenwassernutzung dargestellt. Es ist vorgesehen, die geplanten Gründächer als Retentionsdächer auszubilden.

Dazu sollen Retentionsboxen mit hohem temporärem und ggfs. permanentem Retentionsvolumen in Kombination mit einer Ablaufdrossel zur gezielten Regulierung des Wasserabflusses und/oder Wasseranstaues eingebaut werden, die für den Einsatz unter extensiven und intensiven Begrünungen einschließlich versiegelter Flächen für den fußläufigen Verkehr geeignet sind.

Mit dieser technischen Ausführung der Dächer soll die Bewirtschaftung der intensiv und extensiv begrünten Dachflächen gewährleistet werden.

Unter dem Quartiersplatz werden Baumrigolen geplant, die das anfallende Regenwasser fassen und damit das Mikroklima in diesem Bereich der Stadt verbessern.

Die Bemessung der Rigole erfolgt gemäß der ATV-A 138 mit einer Breite von 10 m, einer Höhe von 2 m und einer Länge von 10 m.

Mit dem Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 wurde die im Plangebiet anfallende Regenmenge ermittelt. Danach muss eine Regenmenge von 53,3 m<sup>3</sup> zurückgehalten werden können.

Mit der geplanten Baumrigole im Bereich des Quartiersplatzes stehen 55 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen bei einem Einstau von 10 cm zur Verfügung.

B14: Vogelschlaggutachten vom September 2025, Fazit:

Es wurden Risikoanalysen durchgeführt. Danach besteht ein erhöhtes Risiko von Vogelschlag an den Glasflächen. Im Rahmen der weiteren Planungen sind deshalb geeignete Vorsorgemaßnahmen mit dem zuständigen FD Umweltschutz abzustimmen, um Vogelschlag an den Glasflächen im Vorhabengebiet zu vermeiden.

B15: Kampfmittelrecherche, Tauber Delaborierung GmbH, 21.05.2019, Fazit:

Der Geltungsbereich befindet sich im Bereich eines Bombenabwurfgebietes. Es ist von einer Kampfmittelgefährdung auszugehen, wodurch Sondierungsarbeiten vor Baubeginn durchgeführt werden sollten.

## Teil C - Beteiligung der Öffentlichkeit

Hinweis: Die Personenangaben erfolgen anonymisiert.

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
Ö 01	21.03.2023/ 21.03.2023	Ö 01.1	Betroffen bin ich nur insofern, als dass ich insbesondere die baulichen Stadtbelange (auch wenn ich mittlerweile in Leipzig wohne) intensiv verfolge. Genau deswegen ist es mir an der Stelle wichtig - quasi als Gegengewicht zu den vermutlich zahlreichen kritischen Meldungen - meiner maximalen Begeisterung für dieses Vorhaben hiermit Ausdruck zu verleihen. Dieses Projekt würde nicht nur aus dieser verlotterten Ecke endlich einen urbanen Ort machen, sondern, wie in der Hochpunktstudie ausgeführt, ein repräsentatives Entree für die Kernstadt entstehen lassen. Ganz besonders in Kombination mit dem daneben entstehenden DotSource-Campus. Das gesamte Areal ist meiner Meinung nach integraler Baustein, Jena als Stadt auch visuell langsam ins 21. Jahrhundert zu befördern und entsprechend 'zukunftsgerig' aufzustellen. Nicht nur was die notwendige Verdichtung generell angeht, sondern auch um die baulichen Maßstäbe an die neuen urbanen Realitäten in Jena anzupassen (die keine kleinstädtischen mehr sind).	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Der Hinweis wird als Zustimmung zur Planung gewertet und ist nicht abwägungsrelevant.
		Ö 01.2	Als Meteorologe und Klimawissenschaftler sei mir vielleicht noch gestattet anzumerken, dass es aus stadtklimatischer Sicht sogar von Vorteil ist Hochpunkte zu schaffen, insbesondere die stark zunehmende sommerliche Hitze betreffend. Nicht nur, dass es die Turbulenz in der Grenzschicht erhöht, was zu leicht erhöhter Ventilation auf Straßenniveau führt, sondern auch indem es für kühlende zusätzliche Verschattung sorgt. Beide Effekte sind zugegebenermaßen gering, aber mit der geplanten Dachbegrünung ein maximaler Gewinn gegenüber dem aktuellen Zustand! (und selbstredend in Einklang mit klimawandelgerechter Stadtentwicklung ... im Gegensatz zum Ausbau der Osttangente)	<b>Dem Hinweis wird zugestimmt.</b> Die zwischenzeitlich vorliegenden Gutachten zum klimaökologischen Gutachten (siehe Aussagen zum Gutachten B 07) sowie zum Gutachten zum Windkomfort (siehe Aussagen zum Gutachten B 12) bestätigen diese zustimmende Anregung. Es gibt durch das Vorhaben nur unwesentliche Auswirkungen auf das Umfeld und daraus resultierend keine Empfehlungen zur Optimierung der baulichen und freiraumbezogenen Planungen.

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
Ö 02	22.03.2023/ 22.03.2023	Ö 02.1	<p>Bei der gestrigen Info Veranstaltung „Solarquartier – Wohnbebauung Saalbahnstraße Jena“, konnten mich die Argumente des Bauherren für ein 14-geschossiges Hochhaus nicht überzeugen.</p> <p>Für mich als Anwohner im Eckhaus St.-Jakob-Str.1, bedeutet die Höhe des Hochhauses verschlechterte Sicht Richtung Südost und massiv veränderte Lichtverhältnisse. Das Hochhaus würde zeitlich einen längeren Schatten auf unsere Wohnung werfen. Im Winterhalbjahr wäre kaum noch mit Sonne zu rechnen. Die vom Architekten dargestellte Sonne/Licht Einwirkung auf das Haus ist nur eine rechnerische bzw. theoretische Darstellung. Wann und wie lange wurden die tatsächlichen Lichtverhältnisse (Sonneneinstrahlung) in der Realität erfasst?</p>	<p><b>Dem Hinweis wird nicht zugestimmt.</b></p> <p>Es wurde für das Bebauungsplanverfahren ein Besonnungsgutachten (siehe Aussagen zum Gutachten B 05) erstellt, in dem die Auswirkungen des Vorhabens auf die umgebende Bebauung untersucht wurden. In diesem Gutachten wurde ausgesagt, dass die Berechnungen für die Wohngebäude entlang und nördlich der St.-Jakob-Straße sowie entlang der Arvid-Harnack-Straße keine signifikante Beeinflussung durch das Planvorhaben ergeben.</p> <p>Alle erstellten Gutachten sind Bestandteil der Unterlagen für die Beteiligungen nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB, so dass sowohl die Untersuchungsmethoden als auch die Ergebnisse durch jedermann konkret nachverfolgt werden können.</p> <p>Hinsichtlich einer zwischenzeitlich vorhandenen „freien Sicht“ gibt es für Wohngebäude innerhalb der Stadt als Regelwerk die Thüringer Bauordnung. Die darin gesetzlich festgelegten Abstandsflächen sind einzuhalten.</p> <p>Durch das Vorhaben werden diese Abstandsflächen gegenüber der Bestandsbebauung, insbesondere zum Gebäude St.-Jakob-Straße 1 eingehalten. Dadurch geht der Gesetzgeber davon aus, dass auch hierdurch gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen eingehalten werden.</p>
		Ö 02.2	<p>Eine Aufwertung des denkmalgeschützten Damenviertels durch ein Hochhaus erschließt sich mir auch nicht.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Es ist kein Planungsziel, das denkmalgeschützte Damenviertel durch ein Hochhaus aufzuwerten, sondern Schaffung der planerischen Voraussetzungen für die Errichtung eines innerstädtischen Quartiers mit Flächen für Gewerbe und Gastronomie in der Erdgeschosszone sowie</p>

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				darüberliegende Wohnnutzung, in Teilbereichen altersgerechtes Wohnen, in den Geschossen II – VII in einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität. Dabei sind die Belange des Denkmalschutzes zu beachten, weshalb es Abstimmungen sowohl mit der Oberen als auch der Unteren Denkmalbehörde gab. Im Ergebnis dieser Abstimmungen wurden verschiedene Änderungen an der städtebaulichen Lösung unter Beachtung der Anforderungen aus dem Umgebungsschutz für das denkmalgeschützte Damenviertel und das Rhenanienhaus vereinbart: der Hochpunkt wurde nach Norden an den Spittelplatz verschoben, der Quartiersplatz aus der Achse der Avid-Harnack-Straße verlegt, der östlich an das Rhenanienhaus angrenzende Gebäudeteil nach Westen abgetrept und die südwestliche Gebäudeecke an der Käthe-Kollwitz-Straße/Saalbahnhofstraße als Antwort auf die Eckbetonung in der Gründerzeit mit einem Geschoss überhöht.
		Ö 02.3	Ich bin nicht gegen eine Wohnbebauung Saalbahnstraße, aber ohne ein 14-geschossiges Hochhaus! Fazit: der Entwurf muss vom Architekten bzw. Bauherren dementsprechend überarbeitet werden.	<b>Dem Hinweis wird nicht zugestimmt.</b> Es gab im Vorfeld der Erarbeitung des Vorentwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-J47, der der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zu Grunde lag, Abstimmungen zur Findung der optimalen städtebaulichen Lösung für dieses voll erschlossene innerstädtische Grundstück mit allen diese Belange zu vertretenden Ämtern und Fachdiensten sowie vorliegenden Fachplanungen über einen Zeitraum von fast einem Jahr. Der Hochpunkt ist elementarer Bestandteil dieser städtebaulichen Lösung. Er wurde als städtebauliches Planungsziel unter Punkt 002 des Einleitungsbeschlusses durch den Stadtrat bestätigt. Diesem Auftrag des Stadtrates entsprechend wird der Hochpunkt in den Entwurf des

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-J47 übernommen.
Ö 03	22.03.2023/ 22.03.2023	Ö 03.1	Warum wird hier wieder versucht ein solches Hochhaus als Fremdkörper in ein Stadtbild zu quetschen? Das passt doch ganz und gar nicht in dieses Viertel. 14 Geschosse warum?	<b>Dem Hinweis wird nicht zugestimmt.</b> Als Grundlage für die langfristige städtebauliche Entwicklung wurde das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Jena 2030+ (ISEK Jena 2030+), welches u.a. die Revitalisierung zentrumsnaher überwiegend brach liegender Flächen im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden vorsieht. Zur Qualifizierung dieser städtebaulichen Entwicklungsaufgabe wurde die Standortstudie Hochhäuser in Jena (Hochpunktstudie – siehe Aussagen zur Hochpunktstudie B 01) erarbeitet. Das Vorhaben entspricht diesen übergeordneten Informellen Planungen. Zum besseren Verständnis wird die Begründung unter dem Punkt 1.4 ff Informelle Planungen um die relevanten Auszüge der Hochpunktstudie werden ergänzt.
		Ö 03.2	Jena soll und darf sich gern verändern, aber ist das denn wirtschaftlich?	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes. Die Wirtschaftlichkeit eines Vorhabens ist allein Sache des Vorhabenträgers.
		Ö 03.3	Sehr gut finde ich hingegen die Festsetzungen zu Dachgärten und Solaranlagen.	<b>Dem Hinweis wird zugestimmt.</b> Der Hinweis wird als Zustimmung zur Planung gewertet und ist nicht abwägungsrelevant.
Ö 04	24.03.2023/ 27.03.2023	Ö 04.1	Wir machen uns Sorgen um die Gesundheit der Bevölkerung und um die Wohnqualität im Damenviertel.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
			Das Damenviertel ist bisher schon das heißeste Wohnviertel in ganz Jena (siehe Quelle: Temperaturmittelwert 2021). Das Damenviertel ist ein denkmalgeschütztes städtebauliches Ensemble mit Einzeldenkmälern, die im Bestand nicht an die Klimaveränderungen angepasst werden können. Die Eigentümer mussten z.B. Schrägdächer mit Naturschiefer decken...	
		Ö 04.2	Die geplanten Wohnungen passen ins Konzept zur Schaffung von Wohnraum. Das begrüßen wir.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Der Hinweis wird als Zustimmung zur Planung gewertet und ist nicht abwägungsrelevant.
		Ö 04.3	Die geplante Dachbegrünung ist sehr positiv zu bewerten, da die bisherige Fläche fast komplett versiegelt ist. Dazu gehört auch ein Bewässerungskonzept, mit hoher Verdunstungsrate/Kühleffekt was durch Regenwasser (nicht mit Trinkwasser, da zu teuer und zu wertvoll) aus Zisternen sichergestellt werden und gleichzeitig als Pufferspeicher bei Starkregenereignissen (Schwammstadt) genutzt werden kann. Die Stromversorgung der Regenwasserpumpen muss durch Photovoltaik-Module an der Hausfassade vorgesehen werden.	<b>Dem Hinweis wird zugestimmt.</b> Der Hinweis wird als Zustimmung zur Planung gewertet und ist nicht abwägungsrelevant. Es sind Zisternen zum Auffangen von Regenwasser und zur Dachflächenbewässerung vorgesehen. Die vorgesehenen Photovoltaik-Module unterstützen die Energieversorgung.
		Ö 04.4	Der geplante Wohnturm ist jedoch zu hoch und beschleunigt ein zusätzliches Aufheizen des Damenviertels. Da seine zusätzliche Masse in der Höhe viel Wärme speichert und abstrahlt. Leider ist dies auch nicht das einzige geplante Hochhaus. Wir sind zukünftig umgeben von Hochhäusern vom Eichplatz über den Inselplatz und dem Platz der alten Feuerwehr bis zum Spittelplatz sind 6 Hochhäuser in Planung bzw. bereits im Bau! Wenn der Wohnturm auf die Geschosshöhe des anderen Baukörpers angepasst wird, sind nicht mehr so viele PKW-Stellplätze notwendig und es gibt genügend Raum für die Regenwasserzisternen.	<b>Dem Hinweis wird nicht zugestimmt.</b> Als Grundlage für die langfristige städtebauliche Entwicklung wurde das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Jena 2030+ (ISEK Jena 2030+), welches u.a. die Revitalisierung zentrumsnaher überwiegend brachliegender Flächen im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden vorsieht. Zur Qualifizierung dieser städtebaulichen Entwicklungsaufgabe wurde die Standortstudie Hochhäuser in Jena (Hochpunktstudie – siehe Aussagen zur Hochpunktstudie B 01) erarbeitet. Das Vorhaben entspricht diesen übergeordneten informellen Planungen. Zum besseren Verständnis wird die Begründung unter dem Punkt 1.4 ff informelle Planungen um die relevanten

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				<p>Auszüge der Hochpunktstudie ergänzt.</p> <p>Der Aussage, dass der geplante Wohnturm ein zusätzliches Aufheizen des Damenviertels beschleunigt, da seine zusätzliche Masse in der Höhe viel Wärme speichert und abstrahlt, kann auf der Grundlage des vorliegenden klimaökologischen Gutachtens (siehe Aussagen zum Gutachten B 06) nicht zugestimmt werden.</p> <p>Im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-J47 wird festgesetzt, dass die Fassaden in hellen Materialien auszuführen sind, die sich deutlich weniger aufheizen als z.B. die Klinkerfassaden im Damenviertel. Zisternen für Regenwasser werden vorrangig zur Bewässerung der Dachgärten benötigt, so dass die Reduzierung der PKW-Stellplätze in der Tiefgarage zugunsten von Zisternen keine Option ist. Aus diesen müsste das Wasser wieder zurück auf das Dach gepumpt werden.</p>
		Ö 04.5	Die Gebäudehöhenlinie darf aus klimatischen Gründen nicht höher sein als die Höhen im Damenviertel um noch Luftzirkulation zu ermöglichen.	<p><b>Dem Hinweis wird nicht zugestimmt.</b></p> <p>Das vorliegende klimaökologische Gutachten ergab keine diesbezüglichen Forderungen (siehe Aussagen zum Gutachten B 07).</p> <p>Unabhängig davon entsprechen die Höhen des überwiegenden Gebäudeanteils des Vorhabens mit Höhen von 12 bis 24 m aus städtebaulichen Gründen den Firsthöhen der Gebäude im Damenviertel mit 12 bis 16 m Höhe. Das Eckgebäude Käthe-Kollwitz-Straße / Saalbahnhofstraße im Damenviertel hat eine Höhe von 21 m.</p> <p>Lediglich der nördliche Hochpunkt im Geltungsbereich ist deutlich höher – ebenfalls aus städtebaulichen Gründen auf der Grundlage der Hochpunktstudie (siehe B 01).</p>

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				Es wurde zudem ein Gutachten zum Windkomfort (siehe Aussagen zum Gutachten B 12) erstellt, welche auch Bestandteil der Unterlagen für die Beteiligungen nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB ist. Danach gibt es kein Erfordernis, aus Gründen der Luftzirkulation den Hochpunkt zu reduzieren.
		Ö 04.6	<p>Klimaanpassungsmaßnahmen sind im Bestand unmöglich, nutzen Sie die Gelegenheit im Neubau, diese Gebäudekomplexe für ein besseres Klima in der Stadt zu nutzen und setzen Sie dies auch durch. Sie haben nur einmal diese Chance.</p> <p>Neue Stadtbegrünung mit hoher Verdunstungsrate hilft auch die Wohnqualität in Bestandsgebäuden (z.B. Damenviertel) zu verbessern und zu erhalten. Wir als Eigentümer einer Bestandsimmobilie im Damenviertel werden auch weiterhin unseren Vorgarten und Hofbegrünung, sowie den Patenschafts-Straßenbaum vor dem Haus pflegen.</p> <p>Wir waren touristisch schon einmal in den VAE (Dubai) und haben Wüste erlebt und gefühlt. Dort kann man nicht leben! Wenn Jena gebäudeklimatische Anpassungen ignoriert und weiter macht, wie bisher rasen wir mit Höchstgeschwindigkeit auf die Wüste zu.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Es werden keine abwägungsrelevanten Hinweise gegeben.</p>
		Ö 04.7	Erwartung einer Antwort.	<p><b>Dem Hinweis wird zugestimmt.</b></p> <p>Nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB wird das Ergebnis der Abwägung mitgeteilt.</p>
Ö 05	24.03.2023/ 24.03.2023	Ö 05.1	Das Vorhaben begrüße ich auch als Anwohner des Damenviertels, da es sehr viel Wohnraum schafft und die desolate Situation mit den barackenähnlichen Gebäuden auflöst. Mit dem Wegfall des Eiscafe Melange ist die Situation rund um den Spittelplatz 2022 nochmal trostloser geworden. Im Sommer heizt sich	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Es werden keine abwägungsrelevanten Hinweise gegeben.</p>



Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
			die Gegend durch die vielen Straßen und asphaltierten Flächen auf. Die gesamte Verkehrssituation macht den Spittelplatz als Aufenthaltsort nicht erlebbar. Mit dem o.g. Vorhaben kann sich diese Situation ändern. Dies ist zu begründen!	
		Ö 05.2	Ich habe nur einen Kritikpunkt am Entwurf: Der Baukörper umschließt aus meiner Sicht zu dominant die alte Burschenschaftsvilla. Unverständlich ist mir in diesem Zusammenhang auch, warum das augenscheinlich völlig intakte Gebäude an der Süd-Westlichen Ecke abgerissen werden soll. Damit wird beim Vorhaben unnötig graue Emission erzeugt. Ein Erhalt des Gebäudes könnte außerdem die optische Einengung der Villa aufheben.	<b>Dem Hinweis wird nicht zugestimmt.</b> Die Abstände zwischen Gebäuden regelt die Thüringer Bauordnung. Die erforderlichen Abstandsflächen zum Rhenanenhause werden eingehalten. Es gab zudem Abstimmungen sowohl mit der Oberen als auch der Unteren Denkmalbehörde zur Einordnung des Vorhabens auf dem Grundstück. Im Ergebnis dieser Abstimmungen wurden verschiedene Änderungen an der städtebaulichen Lösung unter Beachtung der Anforderungen aus dem Umgebungsschutz für das denkmalgeschützte Damenviertel und das Rhenanenhause vereinbart, u.a. wurde der östlich an das Rhenanenhause angrenzende Gebäudeteil nach Westen abgetreppt. Es ist nicht ersichtlich, weshalb ein Erhalt des Gebäudes an der südwestlichen Ecke die Rhenanen-Villa weniger optisch einengen würde. Das Vorhaben greift die nördliche Gebäudeflucht der Bestandsbebauung auf.
Ö 06	26.03.2023/ 26.03.2023	Ö 06.1	Ich bin Wohnungseigentümer einer Wohnung im Spitzweidenweg 9 in Jena. Diese Wohnung inkl. Balkon liegt somit genau gegenüber des o.g. Bauvorhabens.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Es werden keine abwägungsrelevanten Hinweise gegeben.
		Ö 06.2	Wie stellen Sie während des Bauvorhabens sicher, dass die Lärmbelästigung für die Anwohner auf ein Minimum reduziert wird? An welchen Tagen wird gearbeitet und zu welchen Uhrzeiten?	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes, sondern den Bauablauf im Vollzug der Satzung.

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
		Ö 06.3	Ich gehe davon aus, dass um das Grundstück herum Abstellfläche benötigt wird. Wie werden die dadurch wegfallenden Parkplätze für die Anwohner kompensiert bzw. werden kostenfreie Alternativen angeboten?	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes, sondern den Bauablauf im Vollzug der Satzung. Unabhängig wird durch den Vorhabenträger eine Bauablaufkonzeption erstellt, die Bestandteil des Durchführungsvertrags wird. Es wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass alle Arbeiten und zwischenzeitliche Ablagerungen von Baumaterialien auf dem Vorhabensgrundstück realisiert werden.
		Ö 06.4	Der Wert meiner Wohnung wird insbesondere durch den Balkon erhöht. Aufgrund des Bauvorhabens fällt dieser Wert in dieser Zeit deutlich und ich rechne damit, dass meine Mieterin eine Mietminderung anwaltlich fordert. Gibt es hierfür Ausgleichstöpfe von denen ich als Wohnungsbesitzer profitieren kann um diese Mietminderung zu kompensieren?	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes, sondern den Bauablauf im Vollzug der Satzung.
		Ö 06.5	Können Sie mir weitere Informationen zum Bauvorhaben zusenden (wie bspw. Bauphasen, Dauer des Vorhabens, etc.)?	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes, sondern den Bauablauf im Vollzug der Satzung. Bauphasen, Dauer des Vorhabens etc. sind derzeit noch nicht absehbar. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird lediglich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für das Vorhaben geschaffen.
		Ö 06.6	Gibt es weiterhin die Möglichkeit, Wohnungen in diesem Komplex käuflich zu erwerben?	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes, sondern den Intensionen des Eigentümers des Vorhabens mit den Wohnungen im Vollzug der Satzung.
		Ö 06.7	Bitte um Rückmeldung.	<b>Dem Hinweis wird zugestimmt.</b>

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				Das Abwägungsergebnis wird im Rahmen des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses veröffentlicht.
Ö 07	27.03.2023/ 28.03.2023	Ö 07.1	Ich nehme als Eigentümer des Gebäudes St.-Jakob-Str. 1 zu o.g. Vorhaben Stellung. Zunächst finde ich es positiv, dass das Areal einer neuen Nutzung zugeführt werden soll, dabei Wohnraum entsteht und auch auf Nachhaltigkeit geschaut wird.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Es werden keine abwägungsrelevanten Hinweise gegeben.
		Ö 07.2	Es gibt meinerseits einen grundsätzlichen Einwand, nämlich den Bau eines Hochhauses im Rahmen des Vorhabens. Aus meiner Sicht Bedarf es an der Nordspitze der Bebauung keines 14 (16)-stöckigen Gebäudes, schon gar nicht als "Sichtpunkt für die B88" (wie in der Hochhausstudie zu lesen ist) oder als Skyline-Prägung der Stadt. Jena hat viel Attraktivität - dazu stehe ich auch als jemand, der seit 20 Jahren am Stadtrand von München wohnt, aber gern und stolz auf seine Heimatstadt schaut. Wir Eigentümer im Damenviertel haben unter strengen Auflagen, verbunden mit hohen Kosten, in die Fassaden unserer Häuser investiert. Ich sehe ein solches Hochhaus weder als vereinbar mit dem Denkmal-Ensemble Damenviertel noch als attraktivitätsfördernd an. Es wäre hier auch die Frage zu klären, welche maximale Überhöhung einer Neubebauung neben einem Flächendenkmal dieser Art zulässig ist (mit Bezug zur Kante).	<b>Dem Hinweis wird nicht zugestimmt.</b> Als Grundlage für die langfristige städtebauliche Entwicklung wurde das Integrierte Stadtentwicklungs-konzept Jena 2030+ (ISEK Jena 2030+), welches u.a. die Revitalisierung zentrumsnaher überwiegend brach liegender Flächen im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden vorsieht. Zur Qualifizierung dieser städtebaulichen Entwicklungsaufgabe wurde die Standortstudie Hochhäuser in Jena (Hochpunktstudie – siehe Aussagen zur Hochpunktstudie B 01) erarbeitet. Das Vorhaben entspricht diesen übergeordneten Informellen Planungen. Zum besseren Verständnis wird die Begründung unter dem Punkt 1.4 ff Informelle Planungen um die relevanten Auszüge der Hochpunktstudie werden ergänzt.
		Ö 07.3	Besonders kritisch zu hinterfragen ist, welche Risiken die im Geotechnischen Untersuchungsbericht erforderlichen Gründungsmaßnahmen für die Bausubstanz unserer gegenüberliegenden Gründerzeit-Häuser/Fassaden mit sich bringen. In diesem Gutachten wurden bereits umfangreiche Erfordernisse beschrieben, ohne dass dabei von einem Hochhaus dieses Ausmaßes ausgegangen wurde.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes, sondern die Ausführungsplanung bzw. den Bauantrag im Vollzug der Satzung. Der benannte geotechnische Untersuchungsbericht (siehe Aussagen zum Gutachten B 02) wird Grundlage für die Ausführungsplanung. Das Gutachten ist informell

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				<p>Bestandteil der Unterlagen für die Beteiligungen nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.</p> <p>Es ist Stand der Technik in Deutschland, dass die Gebäude so ausgeführt werden, dass keine umgebenden Gebäude gefährdet oder geschädigt werden.</p> <p>Vor Baubeginn wird zudem durch den Vorhabenträger eine Beweissicherung durch Aufnahme des Bauzustandes der angrenzenden Bestandsgebäude durchgeführt, so dass bei nachträglich auftretenden Schäden gutachterlich untersucht werden kann, wer der Verursacher dieser Schäden ist.</p> <p>Es gibt zudem strenge gesetzliche Vorgaben: Die Genehmigungsstatik ist prüfpflichtig, die statischen Ausführungsunterlagen sind ebenfalls prüfpflichtig und die Bau durchführung muss durch den beauftragten Prüfstatiker überwacht werden.</p>
		Ö 07.4	<p>Weiterhin käme es für die direkt angrenzenden Gebäude (wie auch meinem Objekt) zu deutlichen Verschattungen, die gerade in der dunklen Jahreszeit zusätzlich spürbar sind. Dies geht ebenso zu Lasten der Bewohner, wie auch der zu erwartende Einfluss auf die Luftströmungen und die damit veränderte Wärmeab-/Kältezufuhr. In diesem Kontext wäre auch die Beeinflussung des Mikroklimas in Wechselwirkung aller geplanten Hochhäuser zu untersuchen.</p>	<p><b>Dem Hinweis wird teilweise zugestimmt.</b></p> <p>Entsprechende gutachterliche Untersuchungen wurden durchgeführt. Es wurden u.a. ein Besonnungsgutachten (siehe Aussagen zum Gutachten B 05) und ein klimaökologisches Gutachten (siehe Aussagen zum Gutachten B 07) erstellt, welche auch Bestandteil der Unterlagen für die Beteiligungen nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB sind. Damit wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf die umgebende Bebauung untersucht.</p> <p>Eine Untersuchung der Beeinflussung des Mikroklimas in Wechselwirkung mit allen geplanten Hochhäusern in der Stadt Jena ist kein Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes., Im städtebaulichen Sinn ist unter Mikroklima das direkte Umfeld eines Bauvorhabens zu untersuchen. Diese</p>

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				Untersuchung liegt mit dem vorliegenden Klimaökologischen Gutachten vor.
		Ö 07.5	Der Wegfall des Hochhauses im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. eine Begrenzung auf die sechs Geschosse des gesamten Areals würde das Projekt nicht gefährden. Ggf. könnte auch eine Etage auf jedes der geplanten Gebäude aufgesetzt werden. Damit würde man dem Ziel der Wohnraumschaffung gerecht, aber auch den Belangen der Menschen Rechnung tragen, die hier zum Teil schon Jahrzehnte wohnen. Bitte setzen Sie sich in Ihrer Rolle als Bürgermeister aktiv dafür ein!	<p><b>Dem Hinweis wird nicht zugestimmt.</b></p> <p>Bei der Behauptung, dass der Wegfall des Hochhauses im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. eine Begrenzung auf die sechs Geschosse des gesamten Areals das Projekt nicht gefährden würde, handelt es sich um eine Fehleinschätzung. Eine grundlegende Gefährdung des Gesamtprojektes bei Wegfall des Hochpunktes wäre in jedem Falle gegeben.</p> <p>Zur Realisierung von Wohnbauflächen unter den derzeitigen Kostendruck verbunden mit dem Ziel angemessener Mieten ist nur bei Umsetzung einer Mindestgröße von Nutzungsflächen bezogen auf die zur Verfügung stehende Grundstücksfläche möglich.</p> <p>Unabhängig davon, dass die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit von Vorhaben die Verantwortung des Vorhabenträgers ist, gab es bereits im Vorfeld der Erarbeitung des Vorentwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-J47, der der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zu Grunde lag, Abstimmungen zur Findung der optimalen städtebaulichen Lösung für dieses voll erschlossene innerstädtische Grundstück mit allen diese Belange zu vertretenden Ämtern und Fachdiensten sowie vorliegenden Fachplanungen über einen Zeitraum von fast einem Jahr. Der Hochpunkt ist elementarer Bestandteil dieser städtebaulichen Lösung und wird in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-J47 übernommen.</p> <p>Die Höhe des Hochpunktes folgt zudem vollumfänglich den Vorgaben der Hochpunktstudie der Stadt Jena und</p>

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				<p>ist im Bereich Spittelplatz eine durch die Höhenentwicklung gewollte städtebauliche Dominante, die durch eine ausgewogen portionierte Gebäudekubatur ein qualitativvolles Erscheinungsbild erhält.</p> <p>I.Ü. steht die Befugnis zur Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung ausschließlich dem Stadtrat und nicht alleine dem Bürgermeister zu.</p>
Ö 08	29.03.2023/ 29.03.2023	Ö 08.1	<p>Ich war letzte Woche beim Vorstellen des Solarwohnquartiers anwesend und konnte mein Bild erweitern.</p> <p>Ganz glücklich bin ich ehrlich gesagt nicht über den neuen Bau.</p> <p>Mir ist durchaus bewusst, dass die aktuelle Bebauung des Spittelplatzes nicht sonderlich ansprechend ist und dort auf jeden Fall etwas gemacht werden muss. Aber so ein Riesenprojekt inklusive des Hochhauses hat sich hier im Viertel wohl wirklich keiner vorgestellt.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Es werden keine abwägungsrelevanten Hinweise gegeben.</p>
		Ö 08.2	<p>Meine Familie und ich wohnen in der St-Jakobs-Str.1. Das ist das große Eckhaus, was sich direkt gegenüber des „neuen Turms“ befindet. Uns trifft sozusagen der Schatten des Turms. Wie ich in den Simulationen der Präsentation sehen konnte auch leider nicht ganz wenig. Hier möchte ich bitte auf das „Verschattungsgutachten“ hinweisen. Kann man da noch genauere Informationen erhalten inwieweit da die Sonnenlichtberechnungen für bestimmte Häuser sind? Ich weiß, dass es am Eichplatz auf jeden Fall Änderungen gab, da einige Wohnungen betroffen waren. Ich könnte mir vorstellen, dass es besonders in den unteren Wohnungen zu deutlich weniger Licht führt, da unser Haus nicht unweit entfernt vom „Turm“ steht. Ich möchte in jedem Fall darum bitten, dass dies für alle umliegenden Häuser genau geprüft wird um die möglichst geringste Beeinträchtigung aller Anwohner zu erzielen.</p>	<p><b>Dem Hinweis wird zugestimmt.</b></p> <p>Es wurde für das Bebauungsplanverfahren ein Besonnungsgutachten (siehe Aussagen zum Gutachten B 05) erstellt, in dem die Auswirkungen des Vorhabens auf die umgebende Bebauung untersucht wurden.</p> <p>Das Gutachten ist Bestandteil der Unterlagen für die Beteiligungen nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.</p>

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
		Ö 08.3	Der nächste Punkt wäre das Mikroklima. Wie wir alle mittlerweile wissen bzw. durch die anderen Projekte informiert sind, stört eine gewisse Bauhöhe den Luftstrom durch die Stadt begünstig vor allem durch die Tallage Jenas. Sicher würde der eine oder andere höhere Bau nicht ins Gewicht fallen. Aber wir sprechen mittlerweile von 3 Gebäuden in einer Flucht von gerade mal 500 m – 1000 m - der neue Unicampus, der Dotsource Wohntower und nun noch das Gebäude des Solarwohnquartiers. Hierbei sind die Gebäude des Eichplatzes noch nicht berücksichtigt, von denen auch 2 die „magische“ Grenze von 40 Metern überschreiten. Was ergibt sich den hier in Betrachtung aller neuen Hochhäuser in der Stadt? Sicher lassen sich hier Berechnungen erstellen in wie weit ein Luftstrom gewährleistet wird. Gibt es hier ein weiteres Gutachten was alle Klimagefahren einschließt? Die Stadt erhitzt sich mittlerweile im Sommer übermäßig. Wie soll das mit noch weniger Luftzirkulation werden? Bitte berücksichtigen Sie auch besonders diese Gefahr für die nächsten Jahre.	<b>Dem Hinweis wird nicht zugestimmt.</b> Es wurde für das Vorhabengebiet u.a. ein klimaökologisches Gutachten (siehe Aussagen zum Gutachten B 07) erstellt, welche auch Bestandteil der Unterlagen für die Beteiligungen nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB sind. Eine Untersuchung der Beeinflussung des Mikroklimas in Wechselwirkung mit allen geplanten Hochhäusern ist kein Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes., Im städtebaulichen Sinn ist unter Mikroklima das direkte Umfeld eines Bauvorhabens zu untersuchen. Diese Untersuchung liegt mit dem vorliegenden Klimaökologischen Gutachten vor.
		Ö 08.4	Weiter zu beachten ist das Baugrundgutachten. Wenn ich richtig informiert bin, ist dieses für ein Bauvorhaben von sechs Etagen mit nur einer Tiefgaragenebene erstellt worden und in diesem der Boden nur als bedingt tragfähig eingeschätzt wird. Soweit ich den Plan richtig verstanden haben, werden es aber zwei Tiefgaragenebenen und 16 Etagen. Wie wirkt sich denn das auf die Tragfähigkeit der Böden aus? Ich habe von den Pfahlbohrungen gelesen, die zur Stabilisierung bis in die Tonschicht des Bodens vorgenommen werden müssen. Findet hierfür eine Begutachtung der umliegenden Häuser statt und wer kommt für eventuell anfallenden Schäden auf, die bei solchen Bauarbeiten entstehen können? Wird es ein neues Baugrundgutachten geben für ein Gebäude wie es aktuell geplant ist? Wie sieht es mit der Situation des Grundwassers aus? Wir befinden uns im Saaleauengebiet. Es soll, soweit ich weiß eine „weiße Wanne“, die das Wasser abhalten soll, als Grundfläche des Tiefgaragensockels benutzt werden. Die Haltbarkeit dieser beläuft sich jedoch auf ca. 80 Jahre. Wie geht es danach denn weiter? Spricht leider auch nicht für eine lange Haltbarkeit des Gebäudes. Zumal wir hier bei einem Rückbau später von enorm hohen Kosten sprechen. Liegt aber alles fern in der Zukunft und betrifft demnach ja „nur“ unsere Nachfahren.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes, sondern die Ausführungsplanung bzw. den Bauantrag im Vollzug der Satzung. Unabhängig davon wurde, ausgelöst durch die weitere inhaltliche Bearbeitung der hochbaulichen Planung, zur Erstellung eines Entwurfs des Vorhaben- und Erschließungsplanes auch das Mobilitätsgutachten aktualisiert. Durch die veränderten Nutzungsanteile sind gemäß des aktualisierten Mobilitätsgutachtens weniger Stellplätze in der Tiefgarage erforderlich, so dass die Realisierung einer Tiefgaragenebene ausreichend ist. Das Baugrundgutachten (Geotechnischer Bericht, (siehe Aussagen zum Gutachten B 02) wird Grundlage für die Ausführungsplanung. Danach ist es dem Stand der Technik entsprechend möglich, das Vorhaben zu realisieren. Sollten weiterführende Aussagen erforderlich werden,

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				<p>wird das Baugrundgutachten aktualisiert werden. Außerdem liegt das Fachgutachten Hydrogeologie, Vorabinformation vom 14.07 2023 (siehe Aussagen zum Gutachten B 06) vor, in denen Maßnahmen zum Erhalt der Grundwasserströmung benannt werden. Sollten weiterführende Aussagen erforderlich werden, wie z. B. konkretere Aussagen zum Grundwasser, werden die Gutachten im Rahmen der Ausführungsplanung aktualisiert werden. Es ist Stand der Technik in Deutschland, dass die Gebäude so ausgeführt werden, dass keine umgebenden Gebäude gefährdet oder geschädigt werden.</p> <p>Vor Baubeginn wird zudem durch den Vorhabenträger eine Beweissicherung durch Aufnahme des Bauzustandes der angrenzenden Bestandsgebäude durchgeführt, so dass bei nachträglich auftretenden Schäden gutachterlich untersucht werden kann, wer der Verursacher dieser Schäden ist.</p> <p>Die Aussagen, dass eine weiße Wanne nur 80 Jahre hält und damit die Nutzungsdauer des Vorhabens begrenzt ist, entspricht nicht dem Stand der Technik. Unabhängig davon ist diese Aussage nicht abwägungsrelevant.</p>
		Ö 08.5	<p>Weiter geht es mit dem wunderschönen Denkmalschutzensembles, welches sich direkt neben dem neuen Objekt befindet. Hier darf aufgrund von Denkmalschutz keine große Veränderung an den Fassaden vorgenommen werden, selbst bei den Fenstern und Türen gibt es genaueste Richtlinien und von Balkonsolarkraftwerken brauchen wir gar nicht erst anfangen. Aber neben diesem tollen Jugendstilviertel, darf ein solch Solarhochhauspunkt entstehen, der sich in keiner Weise optisch mit dem Gebiet vereinbaren lässt. Die Tiefgarageneinfahrten sowohl vom Solarwohnquartier, als auch vom Dotsorcecampus führen Richtung Damenviertel. Was dazu führen wird, dass auch der Lieferverkehr für die</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes, sondern vorrangig Ordnungsmaßnahmen im Umfeld des Vorhabengebiets.</p> <p>Die Vorhabenfläche ist bereits bebaut. Auch wenn ein Teil der Gebäude derzeit nicht genutzt werden, war und ist hier immer ein Anteil an Lieferverkehren vorhanden.</p> <p>Durch das Vorhaben werden keine vermehrten Fahrten durch Lieferfahrzeuge im Damenviertel initiiert. In der vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme, Ermittlung und</p>



Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
			kleinen Geschäfte, den Supermarkt, die Dotsource sowie für das betreute Wohnen unmittelbar durchs Damenviertel führen werden. Dies ist einmal eine Belastung für die Einwohner, eine Gefahr für die Kinder und auch nicht wenig belastend für die vielen alten Häuser des Viertels. Man spürt teilweise die Erschütterung durch größerer LKW's sowie Straßenbahnen in den Gebäuden.	Beurteilung der Schallimmissionen (siehe Aussagen zum Gutachten B 08) werden keine zusätzlichen Lärmeinwirkungen durch das Vorhaben im angrenzenden Damenviertel erwartet. Die Ausfahrt aus der Tiefgarage erfolgt im Ergebnis der vorliegenden Verkehrsuntersuchung (siehe Aussagen zum Gutachten B 11) zudem nicht nur nach rechts in Richtung Arvid-Harnack-Straße, sondern ist auch nach links Richtung Käthe-Kollwitz-Straße/Saalbahnhofstraße möglich.
		Ö 08.6	Die Frage ist auch in diesem Fall. Darf die Höhe der weiteren neugebauten Gebäude die des Damenviertels soweit überschreiten wie es der höchste Punkt der Wohnanlage tut? Ich meine etwas von 30 % gelesen zu haben. Wir wären hier aber höher, wenn man nicht das höchste Türmchen der Käthe-Kollwitz-Straße als Sockelobergrenze des Damenviertels nutzt, sondern die wirklich reguläre Dachhöhe. Wir sprechen hier sowohl für die Häuser als auch für die Bewohner von einem „Erdrückungseffekt“.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Ja, die Höhe neuer Gebäude darf die Höhe der Gebäude im Damenviertel überschreiten, wenn es auf der Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten städtebaulichen Konzepts für die nachhaltige Entwicklung der Stadt erforderlich ist. Eines der Planungsziele für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB-J47 ist die Schaffung der planerischen Voraussetzungen für die Errichtung eines innerstädtischen Quartiers mit Flächen für Gewerbe und Gastronomie in der Erdgeschosszone sowie darüberliegende Wohnnutzung, in Teilbereichen altersgerechtes Wohnen, in den Geschossen II – VII in einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität. Dabei sind die Belange des Denkmalschutzes zu beachten, weshalb es Abstimmungen sowohl mit der Oberen als auch der Unteren Denkmalbehörde gab. Im Ergebnis dieser Abstimmungen wurden verschiedene Änderungen an der städtebaulichen Lösung unter Beachtung der Anforderungen aus dem Umgebungsschutz für das denkmalgeschützte Damenviertel und das Rhenanienhaus ver-

Lfd. Nr.	Datum der Stellung- nahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				<p>einbart: der Hochpunkt wurde nach Norden an den Spittelplatz verschoben, der Quartiersplatz aus der Achse der Avid-Harnack-Straße verlegt, der östlich an das Rhenanenhäuser angrenzende Gebäudeteil nach Westen abgetreppelt und die südwestliche Gebäudeecke an der Käthe-Kollwitz-Straße/Saalbahnhofstraße als Antwort auf die Eckbetonung in der Gründerzeit mit einem Geschoss überhöht.</p> <p>Der Fassadenanteil des geplanten Hochhauses betrifft nur ca. 20% der Gesamtfassadenlänge des Vorhabens an der Saalbahnhofstraße und die städtebauliche Wirkung des Hochhauses konzentriert sich durch die Einordnung des Gebäudes in den Stadtgrundriss auf den Spittelplatz, so dass hier nicht von einem Erdrückungseffekt ausgegangen werden kann.</p> <p>Die Überschreitung der Gebäudehöhen südlich des Hochhauses in Richtung Bestandsbebauung ist maßvoll gewählt und im Übergang von der Geschossigkeit und Höhenentwicklung der Fassaden und der hohen, teilweise zweigeschossig ausgebauten 80 – 90 Grad steilen Mansarddachvolumina der gründerzeitlichen Bebauung im Damenviertel mit dem Ziel einer zeitgemäßen städtebaulichen Weiterentwicklung angemessen. Insbesondere die Bestandsbebauung Ecke Käthe-Kollwitz-Straße/Saalbahnhofstraße bzw. auch angrenzend an diese Eckbebauung hat Firsthöhen von ca. 21 m.</p> <p>Der Gebäudeteil, der an der südwestlichen Ecke im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes über einem ca. 18 m hohen Gebäudeteil auskragt, ist als städtebauliche Betonung ca. 24 m hoch, die weitere Bebauung an der Käthe-Kollwitz-Straße ca. 21 m. Damit entsprechen diese Kubaturen der Bestandsbebauung im Damenviertel.</p>

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				<p>Von diesen Gebäudeteilen werden die Abstandsflächen eingehalten, so dass hier ebenfalls nicht von einem Erdrückungseffekt gesprochen werden kann.</p> <p>Außerdem wird durch die geschlossene blockrandartige bauliche Schließung des Quartiers im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein erheblicher Beitrag zur Verbesserung des Schallschutzes aus der Straße „Am Anger“ nach Westen in Richtung Damenviertel erreicht.</p>
		Ö 08.7	<p>Ein weiteres Problem an der Planung ist die Parksituation. Die ist im Damenviertel und Umgebung schon grundsätzlich schwierig. Einmal gibt es sowieso schon zu wenig Stellplätze, hinzu kommt die wechselseitige Straßenreinigung inklusive Halte- und Parkverbot und dann sollen zusätzlich weitere Parkplätze gestrichen werden sowie der Parkplatz an der alten Feuerwehr, welche aktuell von Bewohnern genutzt werden. Außerdem sollen 100 neue Wohneinheiten entstehen, deren Bewohner ebenfalls die Möglichkeit haben werden die Bewohnerparkplätze im Damenviertel günstiger zu nutzen, als die im Neubau zur Verfügung gestellten Tiefgaragenstellplätzen. Hierbei sind die Besucher der Bewohner des Betreuten Wohnens sowie die Kunden der Geschäfte noch die Dot-source-mitarbeiter berücksichtigt. Diese Parksituation wird katastrophal werden. Da kann man leider nichts beschönigen. Sicher gibt es einige, die auf ihr Auto verzichten. Jedoch gibt es genug Familien oder Paare, welche zwei Fahrzeuge haben, die untergestellt werden müssen. Wir würden gern auch autofrei in Jena wohnen, was tatsächlich die meiste Zeit auch klappt. Tägliche Wege in Jena und auch die der Kinder sind mit den öffentlichen Verkehrsmitteln und dem Fahrrad gut machbar. Leider bin ich beruflich durch Rufdienste vom Auto abhängig, da ich innerhalb von 15 Minuten im Notfall in Lobeda am Klinikum sein muss. Das schaffe ich leider mit dem Rad nicht. Beim nächtlichen Nachhausekommen, gibt es aktuell schon extreme Probleme einen Parkplatz zu finden, der nicht im Halteverbot ist. Ich möchte dann gar nicht wissen, wie das 2024/25 aussehen wird.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes, sondern überwiegend Ordnungsmaßnahmen im Umfeld.</p> <p>Die für das Vorhaben erforderlichen Kfz- und Fahrradstellplätze werden auf der Grundlage des vorliegenden Mobilitätskonzeptes für das Vorhaben in der Tiefgarage sowie im Erdgeschoss im Vorhabengebiet abgesichert. Ein Anteil der Fahrradstellplätze soll frei zugänglich ebenerdig im Bereich der Freiflächen des Vorhabens entstehen. Es ist nicht davon auszugehen, dass Bewohner oder Nutzer der gewerblichen Einrichtungen im Vorhabengebiet die angespannte Parkplatzsituation im Damenviertel verstärken.</p>

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
		Ö 08.8	Nun zu dem Solarwohnquartier selbst. Ja Jena, benötigt Wohnraum - aber wir sprechen von bezahlbarem Wohnraum. Diesen schaffen wir mit solch einem Projekt nicht. Wir werden hier sicher nicht bei einem Quadratmeterpreis von unter 12 Euro landen. Die Anwohnerzahlen bzw. der Zuwachs ging in letzter Zeit tendenziell zurück, wenn man die geflüchteten Menschen aus der Ukraine nicht berücksichtigt. Hier zeigt sich, dass eher Wohnraum im mittel-, besser noch im niedrig Preissektor benötigt wird.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes, sondern die allgemeine wirtschaftliche und Lebenssituation in Deutschland. Der Hinweis ist nicht abwägungsrelevant.
		Ö 08.9	Mal davon abgesehen kann ich nicht nachvollziehen wie es attraktiv sein kann in einem Hochhaus zu Leben. Sind wir nicht eigentlich weg von den DDR-Hochhäusern und Blöcken wie wir sie aus Lobeda oder Winzerla kennen. Möchte man dort wirklich gern wohnen? Sicher gibt es Menschen, welche das aus völliger Überzeugung tun. Ich habe jedoch aus meiner Kindheit und auch Ausbildungszeit nicht nur die schönsten Erinnerungen daran. Keine Frage, vom Platzmanagement ist es die einfachste Lösung um schnell viel Wohnraum zu schaffen. Aber um welchen Preis? Als attraktiv, wie es im Falle des Solarwohnquartiers hingestellt wird, empfinde ich es persönlich überhaupt nicht.	<b>Dem Hinweis wird zur Kenntnis genommen</b> Der Hinweis ist nicht abwägungsrelevant und spiegelt, wie schon in der Stellungnahme geschrieben, eine persönliche Meinung / Empfindung wider. Als Grundlage für die langfristige städtebauliche Entwicklung wurde das Integrierte Stadtentwicklungs-konzept Jena 2030+ (ISEK Jena 2030+), welches u.a. die Revitalisierung zentrumsnaher überwiegend brach liegender Flächen im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden vorsieht. Zur Qualifizierung dieser städtebaulichen Entwicklungsaufgabe wurde die Standortstudie Hochhäuser in Jena (Hochpunktstudie – siehe Aussagen zur Hochpunktstudie B 01) erarbeitet. Das Vorhaben entspricht diesen übergeordneten Informellen Planungen und trägt damit zur nachhaltigen Stadtentwicklung bei.
		Ö 08.10	Versiegelte Flächen bleiben versiegelt. Die geplanten Dachgärten sollen von den Bewohnern des Hauses selbst bewässert werden. Ohne Sonnenschutz auf dem Dach im Hochsommer, wird das kaum realisierbar sein, wenn wir in den Zeiten des Wassersparens angekommen sind. Auf dem Quartierplatz sind keine größeren Bäume oder ähnliches geplant. Ausschließlich in 80 cm tiefen Granulat soll etwas wachsen, was ggf. etwas grün schaffen soll? Ich denke wir sprechen hier leider nur von einer schönen Vorstellung des Ganzen, leider aber nicht an der Umsetzbarkeit. Wer pflegt das Ganze und wie soll es sich in den	<b>Dem Hinweis wird nicht zugestimmt.</b> Es wird unterstellt, dass die Freiflächengestaltung nicht umsetzbar ist und die geplanten gewerblichen, gastronomischen oder Dienstleistungseinrichtungen unattraktiv sein werden. Das ist nicht so. Soweit es bebauungsplanrelevant ist, wird die Freiflächengestaltung in Form von Festsetzungen gesichert: Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
			<p>Hitzesommern halten ohne eine Art von Selbstbewässerung? Und ein attraktiver werden für die Stadt zu erzielen, stelle ich mich keinen dritten KIK/Tedi oder REWE vor, sondern kleine Cafés, ein schönes Restaurant, Kinderspielmöglichkeiten, etwas Grün. Mit solchen Geschichten wird leider nicht geworben. Ich würde für meine Freizeitaktivität dann doch eher den Weg in die Stadt bevorzugen, Ins Immergrün, „Mein Garten“ oder auch nach Jena Ost in den Schillerhof. Ich habe Sorge einen zweiten und dritten Sonnenhof vorzufinden in einem bedrückendem Hochhausensembles neben dem doch so schönen Damenviertelensembles.</p>	<p>sonstigen Bepflanzungen, Substratdicken von 40 bis 100 cm, je nach Art der Bepflanzung, Baumstandorte und Artenliste, sowie Beschränkung der Tiefgarage im Bereich des Quartiersplatzes, um ausreichend Wurzelraum für die dort in Form einer Baumhalle geplanten Bäume zu sichern. Das Regenwasser soll über Retentionsflächen gesammelt, auf dem Dach bzw. für den Quartiersplatz unterhalb der Oberkante Terrain in Zisternen gesammelt und für die Bewässerung genutzt werden. Zur Erhöhung der Attraktivität der Erdgeschosszone können Einzelhandelsbetriebe oder auch Cafés eingeordnet werden, , In Verbindung mit dem Quartiersplatz ist zudem eine gastronomische Einrichtung angedacht.</p>
		Ö 08.11	<p>Ich bitte darum, dass zumindest von dem Hochpunkt des Solarwohnquartiers Abstand genommen wird und ausschließlich die sechs Etagen gebaut werden um alle im obigen Text genannten Aspekte positiv zu beeinflussen. Und aus unserem schönen Jena an der Saale kein neues Frankfurt am Main werden zu lassen.</p>	<p><b>Dem Hinweis wird nicht zugestimmt.</b></p> <p>Es gab im Vorfeld der Erarbeitung des Vorentwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-J47, der der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zu Grunde lag, Abstimmungen zur Findung der optimalen städtebaulichen Lösung für dieses voll erschlossene innerstädtische Grundstück mit allen diese Belange zu vertretenden Ämtern und Fachdiensten sowie vorliegenden Fachplanungen über einen Zeitraum von fast einem Jahr. Der Hochpunkt ist elementarer Bestandteil dieser städtebaulichen Lösung. Er wurde als städtebauliches Planungsziel unter Punkt 002 des Einleitungsbeschlusses durch den Stadtrat bestätigt. Diesem Auftrag des Stadtrates entsprechend wird der Hochpunkt in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-J47 übernommen.</p> <p>Die Standortstudie zu vertikalen Bautypologien in der Innenstadt (Hochpunktstudie – siehe Aussagen B 01) wurde im September 2016 im Stadtentwicklungs- und</p>

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				Umweltausschuss vorgestellt und im Jahr 2021 überarbeitet bzw. ergänzt.
Ö 09	30.03.2023 30.03.2023	Ö 09.1	<p>Ich verstehe den Bedarf und sehe auch die vielseitige Nutzung, Aufwertung des Abschnitts und die schöne Ausgestaltung dieser Planung. Dennoch hat mich die schiere Größe des Turms schockiert. 13 Stockwerke sind im Vergleich der nebenliegenden Altbauten mit max. 5-6 Stockwerken noch immer doppelt so hoch und zu gewaltig. Trotzdem der Turm schlank gehalten ist, ist es ein massiver Einschnitt in den Weitblick und zu massiv im Umgang mit den Umbauten. Ich spreche für meine Mieter und im Rahmen der WEG der Dornburger Str. 2 und Spitzweidenweg 5-9, wenn ich hervorhebe, dass der Turm zu monströs ist und direkt im Ausblick liegt. Es mindert die Qualität der Wohnung, der Balkonnutzung und auch des Lichteinfalls/der Helligkeit in den Zimmern. Ein massiver Einschnitt im derzeitigen angenehmen Weitblick und den freundlich hellen Zimmern bestätigen die MieterInnen. Der Turm wird temporär/dauerhaft Schatten auf die Südbalkone werfen und sie ggf. in der kalten Jahreszeit zum Großteil überhaupt keine Sonne mehr sehen lassen.</p> <p>Daher möchte ich hiermit Einspruch einlegen. Wenn dieser Turm in der gedachten Weise gebaut wird, dann bitte max. 5-8 Stockwerke hoch, keine 13!</p>	<p><b>Dem Hinweis wird nicht zugestimmt.</b></p> <p>Es gab im Vorfeld der Erarbeitung des Vorentwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-J47, der der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zu Grunde lag, Abstimmungen zur Findung der optimalen städtebaulichen Lösung für dieses voll erschlossene innerstädtische Grundstück mit allen diese Belange zu vertretenden Ämtern und Fachdiensten sowie vorliegenden Fachplanungen über einen Zeitraum von fast einem Jahr. Der Hochpunkt ist elementarer Bestandteil dieser städtebaulichen Lösung. Er wurde als städtebauliches Planungsziel unter Punkt 002 des Einleitungsbeschlusses durch den Stadtrat bestätigt. Diesem Auftrag des Stadtrates entsprechend wird der Hochpunkt in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-J47 übernommen.</p> <p>Es wurde für das Bebauungsplanverfahren ein Besonungsgutachten (siehe Aussagen zum Gutachten B 05) erstellt, in dem die Auswirkungen des Vorhabens auf die umgebende Bebauung untersucht wurden. In diesem Gutachten wurde ausgesagt, dass die Berechnungen für die Wohngebäude nördlich des Spittelplatzes keine signifikante Beeinflussung durch das Planvorhaben ergeben. Alle erstellten Gutachten sind Bestandteil der Unterlagen für die Beteiligungen nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB, so dass sowohl die Untersuchungsmethoden als auch die Ergebnisse durch jedermann konkret nachverfolgt werden können.</p> <p>Hinsichtlich einer zwischenzeitlich vorhandenen „freien</p>

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				Sicht“ gibt es für Wohngebäude innerhalb der Stadt als Regelwerk die Thüringer Bauordnung. Die darin gesetzlich festgelegten Abstandsflächen sind einzuhalten. Durch das Vorhaben werden diese Abstandsflächen gegenüber der Bestandsbebauung, insbesondere zu den Gebäuden Dornburger Straße 2 und Spitzweidenweg 5-9 eingehalten. Dadurch geht der Gesetzgeber davon aus, dass auch hierdurch gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen eingehalten werden
Ö 10	30.03.2023	Ö 10.1	Grundsätzlich ist in Frage zu stellen, wieso eine unverbindliche Hochpunktstudie mit seinen Empfehlungen für die Entwicklung von Standorten, sei es das "Solarquartier", den .dotSource Campus", das "Quartier 22", den bereits im Rohbau realisierten Psychologieturm am Inselplatz u. a. m. als unverrückbare Vorgabe zur Stadtentwicklung betrachtet werden, zumal sich städtische Zielsetzungen wie die Schaffung innenstadtnahen Wohnraums mit einer deutlich weniger ausufernden Architektur realisieren lassen. Daher schließe ich mich dem durchgängig unkritischen und positiven Tenor der Begründung der Stadtverwaltung Jena, Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt, Fachdienst Stadtplanung vom 02.03.2023 zum Bauvorhaben "Solarquartier" nicht an.	<b>Dem Hinweis wird nicht zugestimmt.</b> Der Aussage, dass es eine unverbindliche Hochpunktstudie ist, wird widersprochen. Um mehr Transparenz und Bürgernähe zu schaffen, wurde deshalb durch die Stadt Jena aufgrund der aufkommenden Fragestellung im Zuge des städtebaulichen Wettbewerbs für den zukünftigen Inselplatz-Campus, ob ein Hochpunkt in die Planung eingeordnet werden könne, die Erstellung einer „Standortstudie Hochhäuser in Jena“ (Hochpunktstudie – siehe Aussagen B 01)) durch das dafür bundesweit fachlich anerkannte Büro Wick + Partner Architekten Stadtplaner, Stuttgart beauftragt. Da größere Gebäudehöhen über den Nahbereich eines Quartiers hinaus wirksam werden sowie das Stadtbild mit Wirkungen in den umgebenden Landschaftsraum determinieren, stellt die bauliche Höhenentwicklung einen besonders sensiblen Aspekt der Stadtentwicklung dar, die im Sinne des Gemeinwohls untersucht und entschieden werden muss. Daraus folgend wurden die städtebaulichen Untersuchungen auf weitere potenzielle Hochpunkte in

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				<p>und am Rande der Kernstadt erweitert. Es wurden der Einfluss von Hochhäusern auf die Silhouette und Gliederung der Stadt, der Kontext von Stadt- und Landschaftsraum, der Verträglichkeit von Interventionen in bestehende Strukturen, auf das Maß der baulichen Dichte sowie zur Typologie und Höhenentwicklung der neu gebauten oder ergänzten Stadtbausteine untersucht. Das erste Ergebnis der Studie wurde 2017 vorgelegt, in den Fachabteilungen diskutiert, 2018 in der Schriftenreihe Stadtentwicklung der Stadt Jena veröffentlicht und 2018 ergänzt für konkrete Standorte. Im Jahr 2021/22 lag die Ergänzungsstudie mit Empfehlungen zur baulichen Ausprägung der Standorte vor.</p> <p>Zusammenfassend geht die Stadt Jena davon aus, dass alle Aspekte zur Einordnung von Hochpunkten allumfassend fachlich untersucht wurden. Es ist also davon auszugehen, dass sich der Hochpunkt am Spittelplatz in das sich entwickelnde Stadtbild positiv einfügt.</p> <p>Die Standortstudie zu vertikalen Bautypologien in der Innenstadt (Hochpunktstudie) wurde im September 2016 im Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss vorgestellt und im Jahr 2021 überarbeitet bzw. ergänzt.</p>
		Ö 10.2	<p>Die Bestandsbebauung im Umfeld des Bauvorhabens "Solarquartier" mag in Nutzung und Gestaltung heterogen sein, jedoch ist dem Gebäudebestand gemein, dass Bauhöhen von 4 bis 6 Geschossen nicht überschritten werden. In diesem Kontext, stellt die geplante Bebauung keine Harmonisierung, sondern eine deutliche Verschlechterung des Status quo dar.</p> <p>Die exorbitante Baumasse des Entwurfs und den die Umgebungsbebauung deutlich überragende Bauhöhen fahren zu einer gravierenden, negativen Zäsur der städtebaulichen Ästhetik. Die monolithische Architektur des Hochpunktes</p>	<p><b>Dem Hinweis wird nicht zugestimmt.</b></p> <p>Einem Blick auf das Luftbild des angrenzenden Dammviertels mit den stark überbauten Innenhöfen in Verbindung mit den Firsthöhen und den hohen, teilweise zweigeschossig ausgebauten 80 bis 90 Grad steilen Mansarddachvolumina der gründerzeitlichen Bebauung im Damenviertel kann man entnehmen, dass die Baumasse im Damenviertel als ebenso hoch angesehen werden</p>



Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
			<p>im Norden am Spittelplatz sowie die überwiegend 6- bis 7- geschossigen Gebäudeteile entlang der Straße Am Anger im Osten und der Käthe-Kollwitz-Straße im Süden wirken wie massive Bollwerke gegenüber dem Gebäudebestand. Daran ändern auch die geplanten Knicke und Vorsprünge in den Fassaden zur Straße Am Anger oder positive Aspekte wie Dachbegrünungen und Photovoltaikanlagen nichts.</p> <p>Mit der Bestandsbebauung im Kreuzungsbereich Saalbahnstraße- Käthe-Kollwitz-Straße besteht ein ansprechender, einladender baulicher Auftakt als südöstlicher Eingang zum gründerzeitlichen Damenviertel. Die überwiegend 7-geschossige Bebauung des Entwurfs über die gesamte Länge der Käthe-Kollwitz-Straße zwischen den kreuzenden Straßen Am Anger und Saalbahnstraße (ca. 50 m) sowie im Zusammenhang mit der geplanten gegenüberliegenden Bebauung des "dotSource Campus" ergibt keine neue Eingangssituation, sondern macht das bestehende, ansprechende Entree zum Damenviertel zunichte. Ähnliches gilt auch für den Denkmalschutz der Rhenanen-Villa in der Saalbahnstraße, auf die der Bauentwurf zumindest durch die Bebauung im östlichen und südlichen Baufeld keineswegs sensibel reagiert.</p> <p>Mögen die negativen Effekte der überbordenden Architektur im nördlichen, östlichen und südlichen Bereich des Baufeldes aufgrund der angrenzenden gewerblichen bzw. funktionalen Bebauung (B+B Hotel, Polizei, Gefahrenabwehrzentrum, dotSource Campus) noch hinnehmbar sein, so sind diese für die an der westlichen Seite des Baufeldes entlang der Saalbahnstraße gelegene, denkmalgeschützte Wohnbebauung völlig inakzeptabel.</p>	<p>muss. Dazu gibt es innerhalb der Quartiere einen sehr hohen Anteil versiegelter Flächen. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-J47 ist derzeit auch eine fast vollständige Versiegelung vorzufinden. Mit der Umsetzung des Vorhabens ist mit einer diesbezüglichen Verbesserung der Situation durch Verringerung des Versiegelungsgrades auszugehen. Es gibt zwar die geplante Baumasse, sie hat aber weniger Auswirkungen auf das Mikroklima. Durch die Bebauung entlang der Straße Am Anger verbessert sich zudem die Immissionsbelastung im Damenviertel, die aus dem Verkehr auf der Bundesstraße resultiert. Hier wirkt die geschlossene Baumasse wie eine Lärmschutzwand. Es gab im Vorfeld der Erarbeitung des Vorentwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-J47, der der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zu Grunde lag, Abstimmungen zur Findung der optimalen städtebaulichen Lösung für dieses voll erschlossene innerstädtische Grundstück mit allen diese Belange zu vertretenden Ämtern und Fachdiensten sowie vorliegenden Fachplanungen über einen Zeitraum von fast einem Jahr. Der Hochpunkt ist elementarer Bestandteil dieser städtebaulichen Lösung und wird in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-J47 übernommen.</p>
		Ö 10.3	<p>Grund hierfür sind die mit der Entwurfsplanung verbundenen konkreten Beeinträchtigungen und Benachteiligungen für die Bewohner der Saalbahnstraße. Hierfür halte ich folgende Aspekte mit Auswirkungen auf das Mikroklima in der Saalbahnstraße für relevant:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In Folge der Bauhöhen des Hochpunktes am nördlichen und der 7-geschossigen Bebauung am südlichen Ende des Baufeldes sowie den geringen Abständen zum Gebäudebestand in der Saalbahnstraße, kommt es zu Ver-</li> </ul>	<p>Dem Hinweis wird nicht zugestimmt.</p> <p>Es wurde ein Besonnungsgutachten (siehe Aussagen zum Gutachten B 05) erstellt, welches auch Bestandteil der Unterlagen für die Beteiligungen nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB sind. Damit wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf die umgebende Bebauung untersucht. Es gab im Vorfeld der Erarbeitung des Vorentwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-J47, der der</p>

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
			<p>schattungen mit entsprechenden Beeinträchtigungen der Tageslichtbelichtung in der Saalbahnstraße. Unerklärlich in diesem Zusammenhang ist, warum die nach Thüringer Bauordnung vorgeschriebenen Abstandsflächen bewusst unterschritten werden.</p>	<p>frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zu Grunde lag, Abstimmungen zur Findung der optimalen städtebaulichen Lösung für dieses voll erschlossene innerstädtische Grundstück mit allen diese Belange zu vertretenden Ämtern und Fachdiensten sowie vorliegenden Fachplanungen über einen Zeitraum von fast einem Jahr. Der Hochpunkt ist elementarer Bestandteil dieser städtebaulichen Lösung. Er wurde als städtebauliches Planungsziel unter Punkt 002 des Einleitungsbeschlusses durch den Stadtrat bestätigt. Diesem Auftrag des Stadtrates entsprechend wird der Hochpunkt in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-J47 übernommen.</p> <p>Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser städtebaulichen Lösung wird der Hochpunkt durch die Festsetzung von Baulinien und einer zwingend zu realisierenden Anzahl von Geschossen mit einer maximal zulässigen Höhe festgesetzt.</p> <p>Durch die Festsetzung einer Baulinie aus städtebaulichen Gründen entstehen gemäß § 6 Abs. 5 Satz 4 ThürBO i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 5 ThürBO keine Abstandsflächen.</p>
		Ö 10.4	<p>- Auf Grund der geschlossenen Bebauung des Entwurfs entlang der Straße Am Anger ist eine bodennahe Belüftung der Saalbahnstraße aus Richtung Osten nahezu ausgeschlossen, umgekehrt riegelt das Bauwerk Luftströme aus Westen in Richtung Saale ab und kann zu Stauungen im Bereich der Saalbahnstraße führen. Es ist zu erwarten, dass sich in Folge reduzierter Luftaustauschströme erhöhte Schadstoffbelastungen ausbilden.</p>	<p><b>Dem Hinweis wird nicht zugestimmt.</b></p> <p>Es wurden sowohl ein klimaökologisches (siehe Aussagen zum Gutachten B 07) als auch ein lufthygienisches Gutachten (siehe Aussagen zum Gutachten B 09) auf der Basis des vorliegenden Verkehrsgutachtens (siehe Aussagen zum Gutachten B 11) erstellt. Es ist davon auszugehen, dass sich keine erhöhten Schadstoffbelastungen ausbilden.</p>

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				Alle für das Vorhaben erarbeitete Gutachten sind Bestandteil der Unterlagen für die Beteiligungen nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.
		Ö 10.5	- In den Sommermonaten führt die extreme Baumasse zur Aufheizung der Fassaden, die nachts Wärme in die Saalbahnstraße und umliegenden Areale abstrahlen.	<b>Dem Hinweis wird nicht zugestimmt.</b> Es wurde ein klimaökologisches Gutachten (siehe Aussagen zum Gutachten B 07) erstellt. Dieses sagt aus, dass aufgrund des derzeit stark versiegelten Vorhabengrundstückes nicht von einer Verschlechterung durch veränderte Wärmeab- /Kältezufuhr aufgrund der sich verändernden Luftströme für das angrenzende Wohnviertel durch eine Neubebauung auszugehen ist.
		Ö 10.6	- Der Entwurf sieht die verkehrstechnische Erschließung des Gebäudekomplexes über die Saalbahnstraße vor. Dies führt zu einer erheblichen Zunahme an Belästigungen der Bewohner der Saalbahnstraße durch Zunahme der Verkehrsdichte und deren Lärm- und Abgasemissionen. Die Zubzw. Ausfahrt der Tiefgarage an der Saalbahnstraße soll den alleinigen Verkehrsweg für die gesamten geplanten 200 Wohneinheiten mit ca. 300 bis 350 Bewohnern sowie für ca. 100 oder mehr Beschäftigte der Pflegeeinrichtungen, des Restaurants und der geplanten Geschäfte darstellen. Für die Zufahrt zum Quartier ab der Kreuzung Käthe- Kollwitz-Straße - Saalbahnstraße kann die verfügbare Verkehrsfläche der Saalbahnstraße für maximal 3 Pkw Stauraum bieten. Im Zusammenhang mit der werktäglich engen Taktung des Straßenbahnverkehrs in nördlicher und südlicher Richtung sind hier Staus und Engpässe in Spitzenzeiten inklusive erhöhter Lärm- und Abgasemissionen vorprogrammiert. Angesichts des zu erwartenden Bedarfs an Stellplätzen ist die geplante Tiefgarage mit 138 Plätzen, die ausschließlich privat genutzt werden sollen, völlig unterdimensioniert. Der Vorhalt von Kurzzeitparkplätzen für Besucher des Restaurants, der Geschäfte, der Wohneinheiten zum betreuten Wohnen und der Intensivpflegeeinrichtung sowie Stellplätze für die Patienten der Tagespflegeeinrichtung sind offensichtlich nicht	<b>Dem Hinweis wird nicht zugestimmt.</b> Zwischenzeitlich wurde die weitere inhaltliche Bearbeitung der hochbaulichen Planung zur Erstellung eines Entwurfs des Vorhaben- und Erschließungsplanes durchgeführt. Es sollen nunmehr ca. 150 Wohnungen, davon ca. 70 seniorengerechte Wohnungen errichtet werden. Es werden keine Pflegeeinrichtungen mehr vorgesehen. Das Mobilitätsgutachten wurde entsprechend aktualisiert. Durch die veränderten Nutzungsanteile sind gemäß des aktualisierten Mobilitätsgutachtens weniger Stellplätze in der Tiefgarage erforderlich, so dass die Realisierung einer Tiefgaragenebene mit 85 sowie 4 Carsharing-Stellplätze im Erdgeschoss an der Käthe-Kollwitz-Straße ausreichend sind. Es wurden ein Verkehrsgutachten (siehe Aussagen zum Gutachten B 11) und ein Mobilitätskonzept (siehe Aussagen zum Gutachten B 10) unter Zugrundelegung der ak-

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
			geplant. Völlig ausgeblendet wird auch der Lieferverkehr für die Gaststätte und die Geschäfte. Wie man in diesem Kontext eine völlig abwegige Reduktion der Stellplätze um 20 % mit einem saloppen Hinweis auf eine gute ÖPNV-Anbindung empfehlen kann, erschließt sich mir nicht. Insgesamt stellt dies eine völlige Überfrachtung der Zuwegung über die Saalbahnstraße dar und ist deshalb abzulehnen.	tuallen Planungsanforderungen erstellt, in denen die verkehrlichen Erschließungsbedingungen für das Vorhaben untersucht wurden. Entsprechend der vorliegenden Gutachten ist nicht von einer Erhöhung der Verkehrsbelastung für das angrenzende Wohnviertel oder gar eine völlige Überfrachtung der Saalbahnstraße durch die geplanten Nutzungen im Vorhabengebiet auszugehen. Alle für das Vorhaben erarbeitete Gutachten sind Bestandteil der Unterlagen für die Beteiligungen nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.
		Ö 10.7	Für die Bewohner der Saalbahnstraße in den Bestandsgebäuden ergibt sich in Summe aus den vorstehenden Punkten eine erhebliche Verschlechterung der Lebensqualität und eine Entwertung der Immobilien, die in keiner Weise akzeptabel sind.	<b>Dem Hinweis wird nicht zugestimmt.</b> Es ist aus den vorliegenden Gutachten nicht ableitbar, dass sich die Lebensqualität verschlechtert und eine Entwertung der Immobilien stattfindet. So wird z.B. durch die Realisierung des Vorhabens zukünftig deutlich weniger Straßenverkehrslärm von der Straße Am Anger in das Damenviertel beginnend an der Saalbahnstraße dringen. Die geplanten gastronomischen und gewerblichen Nutzungen, der bepflanzte Quartiersplatz und die Dachbegrünungen sowie die hohe städtebauliche und architektonische Qualität des Vorhabens erhöhen auch das Image und die Wohnqualität im Umfeld des Vorhabens. Alle für das Vorhaben erarbeitete Gutachten sind Bestandteil der Unterlagen für die Beteiligungen nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.
		Ö 10.8	Im Folgenden möchte ich kurz auf die geotechnischen Untersuchungsberichte eingehen: Es ist zunächst festzuhalten, dass das Gutachten vom 31.08.2017 nur eine begrenzte Eignung des Baugrundes für das Bauvorhaben testiert. Das	<b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b>

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
			<p>Gutachten vom 31.08.2017 wie das Ergänzungsgutachten vom 20.05.2019 haben nur einen vorläufigen Charakter, da zu beiden Gutachten keine genauen Angaben zu den abzutragenden Lasten vorlagen. Aus den Unterlagen ist jedoch ersichtlich, dass die 2-geschossige Tiefgarage in jedem Fall die festgestellten Grundwassertiefen von 3,19 m bis 3,60 m unter NHN 0 tangiert. Die dazu getroffenen Feststellungen der Gutachten beziehen sich auf die Sicherung der Bauwerksgründung und der Baugrube während der Bauphase. Aus ökologischer Sicht ist jedoch wesentlich bedeutender, welche Auswirkungen die Gebäudegründung und die Tiefgarage auf den Zu- und Abfluss von Grundwasser bzw. den Grundwasserspiegel haben. Eine Prüfung dieses Sachverhalts sollte nicht isoliert bauwerksbezogen erfolgen, sondern die noch ausstehenden Bauvorhaben "dotSource Campus" und "Quartier 22", ggf. auch den bereits errichteten Rohbau des Psychologenturms am Inselplatz miteinbeziehen, da auch diese Bauvorhaben vergleichbare geologische Rahmenbedingungen mit Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel haben dürften.</p>	<p>Das Baugrundgutachten (Geotechnischer Bericht, (siehe Aussagen zum Gutachten B 02) wird Grundlage für die Ausführungsplanung.</p> <p>Der Vorhabenträger hat zwischenzeitlich ein Gutachten zum Grundwasserstau erarbeiten zu lassen. Das Gutachten liegt nunmehr mit Datum vom 14.07.2023 vor. Mit dem Entwurf des VBB-J47 wird auf der Grundlage des Mobilitätskonzeptes vom 21.08.2025 nunmehr nur noch ein Tiefgaragengeschoss festgesetzt. Die zusammenfassenden Aussagen des Gutachtens werden in der Begründung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBB – J47erläutert. Sollten weiterführende Aussagen erforderlich werden, wird das Baugrundgutachten aktualisiert werden. Es ist Stand der Technik in Deutschland, dass die Gebäude so ausgeführt werden, dass keine umgebenden Gebäude gefährdet oder geschädigt werden.</p> <p>Vor Baubeginn wird zudem durch den Vorhabenträger eine Beweissicherung durch Aufnahme des Bauzustandes der angrenzenden Bestandsgebäude durchgeführt, so dass bei nachträglich auftretenden Schäden z.B. durch Grundwasser gutachterlich untersucht werden kann, wer der Verursacher dieser Schäden ist.</p> <p>Das Baugrundgutachten ist informell Bestandteil der Unterlagen für die Beteiligungen nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.</p> <p>Des Weiteren liegt ein Entwässerungskonzept und Überflutungsnachweis vom Juli 2024 vor (siehe Aussagen zum Gutachten B 13) vor. Danach wird das bisher auf dem Grundstück anfallende Regenwasser im Wesentlichen durch Bewirtschaftung der begrünten Flächen verbraucht, wodurch eine Erhöhung des Grundwasserspiegels im Umfeld des Bauvorhabens nicht zu befürchten ist.</p>

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				Die Forderung, die Veränderung des Grundwasserverhaltens durch die noch ausstehenden Bauvorhaben "dot-Source Campus" und "Quartier 22", ggf. auch den bereits errichteten Rohbau des Psychologenturms am Inselplatz insgesamt zu untersuchen, betrifft nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes.
		Ö 10.9	Abschließend ist festzustellen, dass neben dem Bauvorhaben "Solarquartier", die Projekte "dotSource Campus" und "Quartier 22" dem gleichen Muster unterliegen. Immer kommt eine gemischte Nutzung von Wohneinheiten und Gewerbenutzflächen (Restaurants, Geschäfte, Büroräume) zum Tragen, das baurechtliche Verfahren ist in allen Fällen identisch und hat den Abschluss eines Durchführungsvertrages zur Grundlage, der alle Planungen, insbesondere deren Kosten, auf der Seite der Investoren verortet. Diese Herangehensweise ist aus städtischer Sicht bequem, jedoch entsteht den Investoren auch ein Spielraum bei der Planung und Bauausführung, der später nur bedingt durch städteplanerische oder baurechtliche Interventionen korrigiert werden kann.	<p><b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Die Stadt Jena führt das Bauleitplanverfahren gesetzeskonform auf der Grundlage des BauGB durch. Gemäß § 12 BauGB kann ein Vorhabenträger einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens stellen, über den die Stadt nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden hat.</p> <p>Pflichtgemäßes Ermessen bedeutet in diesem Zusammenhang, dass die Stadt vor dem Aufstellungsbeschluss prüft, ob das Bauvorhaben der angestrebten städtebaulichen Entwicklung der Stadt entspricht. Grundlagen für diese Entscheidung sind übergeordnete Planungen, wie die Vorgaben der regionalen Raumordnungsplanung und des landesentwicklungsplanes, Aussagen zur Stadtentwicklung im Flächennutzungsplan, behördenverbindliche informelle Planungen wie z.B. die „Standortstudie Hochhäuser in Jena“ (Hochpunktstudie).</p> <p>Des Weiteren entscheidet die Stadt über die Art des Verfahrens: auf Grund der Größe und Lage des Vorhabengebietes wurde das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Wiedernutzbarmachung von Flächen in der Innenstadt gewählt.</p> <p>Mit der pflichtgemäßen Entscheidung für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist nach §</p>

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				<p>12 BauGB der Vorhabenträger zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet. Da der Gesetzgeber den Gemeinden diese Möglichkeit bietet, erschließt sich nicht, weshalb die Stadt Jena bei Vorlage der Voraussetzungen für diese Art des Bebauungsplanes darauf verzichten soll, noch dazu, da sie immer Träger des Bebauungsplanverfahrens bleibt. Das bedeutet, sie hat sehr wohl alle Möglichkeiten, städteplanerische und baurechtliche Forderungen durchzusetzen. Ohne die Zustimmung aller die bebauungsplanrelevanten Belange zu vertretenden Fachdienste wird keine Beschlussvorlage in den Stadtrat gelangen.</p>
		Ö 10.10	<p>Die Umsetzung der Hochpunktstudie mittels der vorstehenden Bauvorhaben hat weder positive Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt noch fördert dies den Wissenschaftsstandort Jena, wie jüngst argumentiert wurde. Vielmehr geht es bei den Maßnahmen um einseitige Verwertungsinteressen der Investoren und aus städtischer Sicht um die ehrgeizige Realisierung von Prestige-Projekten, die der Stadtrat und die Leitung der Stadt zu vertreten haben. Einige wenige Hochpunkte in der Stadtsilhouette ergeben noch lange keine Skyline.</p>	<p><b>Dem Hinweis wird nicht zugestimmt.</b></p> <p>Der Aussage, dass es um einseitige Verwertungsinteressen der Investoren und aus städtischer Sicht um die ehrgeizige Realisierung von Prestige-Projekten, die der Stadtrat und die Leitung der Stadt vertreten, geht, wird widersprochen. Wie bereits unter dem vorherigen Punkt 10.9 ausgeführt, hat die Stadt nach pflichtgemäßem Ermessen die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Ein wesentlicher Aspekt war neben der Wiedernutzbarmachung einer voll erschlossenen überwiegend brach liegenden innerstädtischen Fläche im Sinne des Prinzips der übergeordneten Raumordnung „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“ unter „Berücksichtigung zukünftiger Bedürfnisse im Sinne der Daseinsvorsorge“ die Einordnung von seniorenrechtlichen Wohnungen in der Innenstadt. Dadurch wird den älteren Mitbürger:innen die gesellschaftliche Teilhabe am Leben in der Innenstadt ermöglicht. Sie können in eine entsprechende Wohnung umziehen, ihr gewohntes Umfeld mit</p>

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				allen sozialen Kontakten zu behalten und fußläufig kulturelle, Einkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen erreichen.
Ö 11	30.03.2023/ 31.03.2023	Ö 11.1	Das Damenviertel ist bereits ein stark verdichtetes Wohngebiet, ein weiteres hochverdichtetes Wohnangebot in einem „Hochbau“ nicht notwendig.	<p><b>Dem Hinweis wird nicht zugestimmt.</b></p> <p>Das Vorhabengebiet ist ein bereits fast vollständig versiegeltes bebautes innerstädtisches voll erschlossenes Gebiet, welches derzeit überwiegend brachliegend ist. Wenn es städtebauliche Missstände gibt, wie zunehmend brach fallenden Flächen, so haben die Gemeinden nach § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen. Nach § 1a Abs. 2 BauGB wird von den Gemeinden der sparsame und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Die Innenentwicklung ist der Außenentwicklung vorzuziehen. Mit dem Aufstellungsbeschluss für den VBB-J47 hat die Stadt Jena somit über die Notwendigkeit der Bebauung dieser Fläche auf der Grundlage der vorliegenden übergeordneten Planungen, wie die Vorgaben der regionalen Raumordnungsplanung und des landesentwicklungsplanes, Aussagen zur Stadtentwicklung im Flächennutzungsplan, behördenverbindliche informelle Planungen wie z.B. die „Standortstudie Hochhäuser in Jena“ (Hochpunktstudie (siehe Aussagen B 01)), entschieden. Es gab im Vorfeld der Erarbeitung des Vorentwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-J47, der der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zu Grunde lag, Abstimmungen zur Findung der optimalen städtebaulichen Lösung für dieses voll erschlossene innerstädtische Grundstück mit allen diese Belange zu vertretenden Ämtern und Fachdiensten sowie vorliegenden Fachplanungen über einen Zeitraum von fast einem Jahr.</p>



Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				Der Hochpunkt ist elementarer Bestandteil dieser städtebaulichen Lösung. Er wurde als städtebauliches Planungsziel unter Punkt 002 des Einleitungsbeschlusses durch den Stadtrat bestätigt. Diesem Auftrag des Stadtrates entsprechend wird der Hochpunkt in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-J47 übernommen.
		Ö 11.2	Befürchtung, dass der fließende Verkehr und der Parksuchverkehr durch das Solarquartier rund um das Damenviertel bis zur Innenstadt stark zunimmt; es fehlt ein städtisches Verkehrskonzept für diesen Bereich.	<b>Dem Hinweis wird nicht zugestimmt.</b> Es wurden ein Verkehrsgutachten (siehe Aussagen zum Gutachten B 11) und ein Mobilitätskonzept (siehe Aussagen zum Gutachten B 10) erstellt, in denen die verkehrlichen Erschließungsbedingungen für das Vorhaben untersucht wurden. Es ist nicht von einer Erhöhung der Verkehrsbelastung für das angrenzende Wohnviertel durch eine Neubebauung auszugehen. Alle für das Vorhaben erarbeitete Gutachten sind Bestandteil der Unterlagen für die Beteiligungen nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.
		Ö 11.3	Befürchtung, dass durch einen „gehobenen“ Mietwohnungsbau im Solarquartier der Gentrifizierungsprozess innerhalb des Stadtstruktur Jenas weiter verstärkt wird.	<b>Dem Hinweis wird nicht zugestimmt.</b> Unter Gentrifizierung wird umgangssprachlich der sozio-ökonomische Strukturwandel großstädtischer Viertel durch eine Attraktivitätssteigerung zugunsten zahlungskräftigerer Eigentümer und Mieter und deren anschließenden Zuzug verstanden, womit ein Austausch ganzer Bevölkerungsgruppen verbunden ist. Es ist nicht zu erwarten, dass durch die Realisierung von seniorengerechten Wohnungen in der Innenstadt ein Gentrifizierungsprozess angeschoben wird. Es wurde bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes insbesondere

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				der unter § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB benannte Belang der Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen berücksichtigt. Es wird damit den älteren Mitbürger:innen Jenas die gesellschaftliche Teilhabe am Leben in der Innenstadt ermöglicht. Sie können in eine entsprechende Wohnung umziehen, ihr gewohntes Umfeld mit allen sozialen Kontakten zu behalten und fußläufig kulturelle, Einkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen erreichen.
		Ö 11.4	Lage der Tiefgarageneinfahrt ist nicht optimal: zu viele Verkehrsteilnehmer treffen hier aufeinander, unterschiedliche Verkehrsarten behindern sich gegenseitig.	<b>Dem Hinweis wird nicht zugestimmt.</b> Es wurden ein Verkehrsgutachten (siehe Aussagen zum Gutachten B 11) und ein Mobilitätskonzept (siehe Aussagen zum Gutachten B 10) erstellt, in denen die verkehrlichen Erschließungsbedingungen für das Vorhaben untersucht wurden. Mit dem Gutachten wurde nachgewiesen, dass mit der vorgesehenen Lage der Tiefgaragenein- und -ausfahrt keine Behinderung des fließenden Straßenverkehrs und der Straßenbahn zu erwarten ist. Alle für das Vorhaben erarbeitete Gutachten sind Bestandteil der Unterlagen für die Beteiligungen nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.
		Ö 11.5	Abstand zwischen der Tiefgarageneinfahrt, dem unter Denkmalschutz stehenden Baum (Linde) und der Rhenania-Villa ist sehr knapp bemessen; Nutzung der bereits bestehenden Zufahrt (Käthe-Kollwitz-Straße) wäre zu prüfen.	<b>Dem Hinweis wird zugestimmt.</b> Der Abstand zwischen der Tiefgarageneinfahrt, dem zu erhaltenden Baum und der unter Denkmalschutz stehenden Rhenania-Villa wurde geprüft. Ebenso wurde ein Baumgutachten (siehe Aussagen zum Gutachten B 04)

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				<p>erstellt. Wenn die allgemein üblichen Baumschutzmaßnahmen während der Bauarbeiten ausgeführt werden, gibt es keine Eingriffe an diesem Baum.</p> <p>Die bestehende Zufahrt an der Käthe-Kollwitz-Straße ist von deren Lage her, nicht geeignet um die Zufahrt zur Tiefgarage zu gewährleisten. Sie wird aber genutzt, um die Zu- und Abfahrt zu den festgesetzten 4 Carsharing-Stellplätzen zu sichern.</p> <p>Alle für das Vorhaben erarbeitete Gutachten sind Bestandteil der Unterlagen für die Beteiligungen nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.</p>
		Ö 11.6	Starker Verkehrslärm rund um den Wohnturm macht „Wohnen“ an dieser Stelle wenig attraktiv: Balkone sind nicht zu nutzen, Fenster können nur nachts geöffnet werden.	<p><b>Dem Hinweis wird nicht zugestimmt.</b></p> <p>Es wurde eine gutachterliche Stellungnahme zur Ermittlung und Beurteilung der Schallimmissionen (siehe Aussagen zum Gutachten B 08) erstellt. Die bebauungsplanrelevanten Aussagen wurden als Festsetzungen in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-J47 übernommen. Damit ist attraktives Wohnen an diesem Standort möglich.</p>
		Ö 11.7	Quartiersplatz ist nicht barrierefrei (terrassiertes Gelände).	<p><b>Dem Hinweis wird nicht zugestimmt.</b></p> <p>Dem Betrachter unterlief scheinbar eine Fehlinterpretation der ausliegenden Pläne. Der Quartiersplatz ist barrierefrei. Das nördlich angrenzende eingeschossige Gebäude hat eine begrünte, der gastronomischen Einrichtung zugeordnete Dachterrasse und ein zum Quartiersplatz hin abfallendes Dach. Dieses Dach ist nicht Bestandteil des Quartiersplatzes.</p>

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
		Ö 11.8	Quartiersplatz ist wenig attraktiv für Bewohner/Besucher des Damenviertels: Querung von Verkehrsstrassen, 1-geschossiger Bau mit Intensiv-/Extensiv-Begrünung wirkt von Ansicht „Saalbahnhofstrasse“ abweisend und als zusätzliche Barriere.	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt dieses Bebauungsplanes. Mit dem Quartiersplatz soll eine Freifläche innerhalb des Geltungsbereiches für die Nutzer im Geltungsbereich gestaltet werden.</p> <p>Unabhängig davon ist der Quartiersplatz durch die Zugängigkeit nicht nur über die im Erdgeschoss des nördlichen Gebäudeteils geplante Gaststätte und deren Dachterrasse, sondern auch von der Saalbahnstraße aus, ein Angebot an Nutzer aus dem Umfeld.</p> <p>Der neue zur Verfügung stehende Quartiersplatz trägt maßgeblich zur Verbesserung der urbanen Attraktivität des gesamten Quartieres und seiner Umgebung bei.</p> <p>Eine vermutete Querung von Verkehrsstraßen findet auf dem Platz nicht statt. Zur räumlichen Erweiterung der begrünten Platzfläche trägt der eingeschossige intensiv und extensiv begrünte Baukörper maßgeblich bei und bildet eine einladende Geste zur Nutzung der dort befindlichen Gastronomieflächen inklusive attraktiv gestalteter Außenbereiche.</p>
		Ö 11.9	Fehlende Ausplanung der „Hochhausstudie“, fehlende gesamtstädtische Entwicklungs- und Gestaltungsplanung: Neubaumaßnahmen im Zuge von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen können nicht auf ihre Wirkung/Auswirkung auf die Gesamtstadt, sondern nur maximal auf die Wirkung zu angrenzenden Flächen und Nutzungen beurteilt werden.	<p><b>Dem Hinweis wird nicht zugestimmt.</b></p> <p>Es gab im Vorfeld der Erarbeitung des Vorentwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-J47, der der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zu Grunde lag, Abstimmungen zur Findung der optimalen städtebaulichen Lösung für dieses voll erschlossene innerstädtische Grundstück mit allen diese Belange zu vertretenden Ämtern und Fachdiensten sowie vorliegenden Fachplanungen über einen Zeitraum von fast einem Jahr. Der Hochpunkt ist elementarer Bestandteil dieser städte-</p>

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				<p>baulichen Lösung. Er wurde als städtebauliches Planungsziel unter Punkt 002 des Einleitungsbeschlusses durch den Stadtrat bestätigt. Diesem Auftrag des Stadtrates entsprechend wird der Hochpunkt in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-J47 übernommen.</p> <p>Aussagen zur Hochpunktstudie siehe B 01.</p>
		Ö 11.10	<p>Intensive Nutzung der Fläche Errichtung eines Wohnhochhauses mit 14 bis 16 Geschossen</p> <p><i>„Durch die intensive Ausnutzung dieser Fläche wird dem Vorrang der Innenentwicklung entsprochen, um den hohen Wohnraumbedarf innerhalb der Kernstadt zu decken“.</i></p> <p>Das angrenzende Damenviertel ist bereits sehr stark verdichtet. Ein Wohnturm mit 14 bis 16 Geschossen ist – trotz ansprechender Architektur, Dachbegrünung und Photovoltaik- Anlagen an den Balkonen – als Wohnstandort für zukünftige Mieter nicht attraktiv aufgrund der Lage zwischen zwei Verkehrsstraßen an einen Verkehrsknotenpunkt (Strassenbahnline mit Haltestellen „Am Spittelplatz“, 4-spurige Strasse „Am Anger“ mit Ampelanlage). Dazu kommt der Verkehrslärm durch ausrückende Fahrzeuge der nahegelegenen Polizei und Feuerwache: die Fenster können wegen Verkehrslärm kaum geöffnet werden, die Nutzung der Balkone mit Ausrichtung zum Spittelplatz (Spitzweidenweg, Am Anger) scheint wenig ansprechend.</p>	<p><b>Dem Hinweis wird nicht zugestimmt.</b></p> <p>Zum Belang des bereits stark verdichteten Dameviertels siehe Ausführungen unter Punkt Ö 11.1. Hinsichtlich der geäußerten Befürchtungen zum Lärmschutz kann dem Hinweis nicht zugestimmt werden. Es wurde ein Lärmschutzgutachten (siehe Aussagen zum Gutachten B 08) erstellt, welches die Emissionen der umliegenden Verkehrsstraßen untersucht hat. Die bebauungsplanrelevanten Aussagen wurden als Festsetzungen in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB – J47 übernommen. Damit kann in den neu gebauten Wohnungen eine hohe Wohnqualität gesichert werden. Für die Bewohner der Saalbahnstraße werden sich zudem die Lärmbelastungen durch den Verkehr auf der Straße „Am Anger“ reduzieren, weil die Bebauung im Vorhabengebiet lärmabschirmend wirkt.</p>
		Ö 11.11	<p>Als Bewohner der Saalbahnstraße 2A befürchten wir zudem, dass der „gehobene“ Mietwohnungsbau des Solarquartiers, verbunden mit steigenden Mietpreisen im Damenviertel, ebenfalls Auswirkungen auf die Sozialstruktur des Damenviertels hat und der Gentrifizierungsprozess innerhalb des Stadtstruktur Jenas weiter verstärkt wird (bspw. Winzerla, Lobeda vs. Damenviertel, Philosophenviertel etc.).</p>	<p><b>Dem Hinweis wird nicht zugestimmt.</b></p> <p>Unter Gentrifizierung wird, wie bereits unter dem Punkt Ö 11.3. umfassend ausgeführt, umgangssprachlich der sozioökonomische Strukturwandel großstädtischer Viertel durch eine Attraktivitätssteigerung zugunsten zahlungs-</p>

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				<p>kräftigerer Eigentümer und Mieter und deren anschließenden Zuzug verstanden, womit ein Austausch ganzer Bevölkerungsgruppen verbunden ist.</p> <p>Es ist nicht zu erwarten, dass durch die Realisierung von seniorengerechten Wohnungen in der Innenstadt ein Gentrifizierungsprozess angeschoben wird. Es wird damit den älteren Mitbürger:innen Jenas die gesellschaftliche Teilhabe am Leben in der Innenstadt ermöglicht. Sie können in eine entsprechende Wohnung umziehen, ihr gewohntes Umfeld mit allen sozialen Kontakten zu behalten und fußläufig kulturelle, Einkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen erreichen.</p>
		Ö 11.12	<p>Verknüpfung des Areals mit dem umgebenden Fuß- und Radwegenetz / Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage mit Einfahrt von der Saalbahnstraße:</p> <p><i>„Die fußläufige Erschließung des Turmes im Norden erfolgt von der Westseite über die Saalbahnstraße und liegt in unmittelbarer Nähe zur ÖPNV-Haltestelle [...] Die Erschließung mittels PKW erfolgt über die im Süden an der Saalbahnstraße liegende Tiefgarageneinfahrt. Diese ordnet sich zwischen der denkmalgeschützten Rhenanen-Villa und dem als Naturdenkmal klassifizierten Einzelbaum (Linde) ein [...] „Die Lage der Tiefgaragen- Zufahrt ermöglicht einen angemessenen Abstand zur Kreuzung Ecke Saalbahnstr. / Käthe-Kollwitz-Straße. Der Quartiersplatz gegenüber der Arvid-Harnack-Straße kann somit zur Schaffung einer hohen Aufenthaltsqualität verkehrsfrei bleiben“.</i></p> <p>Die geplante Tiefgarageneinfahrt in der „Saubahnstraße“ liegt äußerst ungünstig. Zum einen ist bei der Ein-/Ausfahrt aus der Tiefgarage ein Fuß- und Radweg zu überqueren. Zum anderen ist mit erheblichem Fußgängeraufkommen aus beiden Richtungen von und zur Straßenbahn-Haltestelle Spittelplatz zu rechnen. Durch die geplanten Nutzungen im Solarquartier (altengerechtes Wohnen, Gewerbe/Dienstleistungen und Gastronomie) wird sich ebenfalls die Besucherfrequenz auf dem Gelände erhöhen. Damit sich die unterschiedlichen</p>	<p><b>Dem Hinweis wird nicht zugestimmt.</b></p> <p>Es wurden ein Verkehrsgutachten (siehe Aussagen zum Gutachten B 11) und ein Mobilitätskonzept (siehe Aussagen zum Gutachten B 10) erstellt, in denen die verkehrlichen Erschließungsbedingungen für das Vorhaben untersucht wurden. Dabei wurden die konkreten Nutzerstrukturen zu Grunde gelegt: Wohnen, seniorengerechtes Wohnen, gastronomische und gewerbliche Einrichtungen sowie außerdem die Lage des Vorhabens innerhalb des Stadtgebietes und unter Berücksichtigung der Erreichbarkeit des ÖPNV. Die 4 Carsharing-Stellplätze im Erdgeschoss des Gebäudes an der Käthe-Kollwitz-Straße bilden ein Äquivalent für 16 private Stellplätze, die nunmehr nicht mehr in der Tiefgarage nachgewiesen werden müssen. Um das Vorhabengrundstück herum sind abgestimmt mit der Stadt Jena ausreichende Fußwege vorgesehen. Mit dem Gutachten wurde nachgewiesen, dass mit der vorgesehenen Lage der Tiefgaragenein- und -ausfahrt</p>

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
			Verkehrsarten (PKW, Fußgänger, Radfahrer) nicht gegenseitig behindern und auch die Aufenthaltsqualität des geplanten Quartiersplatzes insgesamt nicht leidet, wäre eine Zufahrt zur Tiefgarage über die Käthe-Kollwitz-Straße anzuregen (Hinweis: auch jetzt schon besteht hier eine Einfahrt zu einem Parkplatz). Nicht zuletzt erhalten durch eine Verlagerung der Tiefgarageneinfahrt in die Käthe-Kollwitz-Straße die denkmalgeschützte Rhenania-Villa und die als Einzeldenkmal geschützte Linde einen angemessenen Abstand zur geplanten Baumaßnahme.	keine Behinderung des fließenden Straßenverkehrs und der Straßenbahn zu erwarten ist. Die Tiefgaragenein- und -ausfahrt wird wie bereits im Vorentwurf ausgewiesen in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBB-J47 übernommen. Die in der Stellungnahme angesprochenen Kreuzungen zwischen aus- bzw. einfahrenden PKW und Fußgängern und Radfahrern auf der Saalbahnstraße kann durch Ordnungsmaßnahmen wie Ampelregelungen und Spiegel gesichert werden. Alle für das Vorhaben erarbeitete Gutachten sind Bestandteil der Unterlagen für die Beteiligungen nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.
		Ö 11.13	Es ist zudem damit zu rechnen, dass der fließende Verkehr und der Parksuchverkehr durch das Solarquartier rund um das Damenviertel stark zunimmt. Bereits aktuell ist wochentags zu Stoßzeiten (morgen und abends) ein Verkehrsrückstau von Anfang der „Saubahnstraße“ (Ampel am Hotel zum Bären) bis zur „Käthe-Kollwitz-Strasse“ zu beobachten. Die Gerbergasse – eigentlich eine Zufahrt zu einem städtischen Parkplatz aus Richtung „Saubahnstraße“ und „Am Anger“ – wird unter Umgehung einer Ampelschaltung als Abkürzung zum Fürstengraben (B 7 Richtung Weimar) genutzt. Dies verstärkt die Staubildung am Hotel Schwarzer Bär. Die beiden Bauvorhaben „dot.Source“ Campus (50 Wohneinheiten und 10.000m² Bürofläche) und Solarviertel (200 Wohneinheiten) werden die bereits angespannte Verkehrssituation zwischen „Am Anger“ und „Saubahnstraße“ weiter verschärfen. Als Eigentümer in der Saubahnstraße 2A rechnen wir aufgrund der Verkehrssituation mit Preisverfall unseres Wohneigentums und fordern von städtischer Seite ein innovatives Verkehrskonzept für den kompletten Bereich zwischen „Spittelplatz“ im Norden, „Am Anger“ im Osten und „Saubahnstraße“ im Westen.	<b>Dem Hinweis wird nicht zugestimmt.</b> Es wurden ein Verkehrsgutachten (siehe Aussagen zum Gutachten B 11) und ein Mobilitätskonzept (siehe Aussagen zum Gutachten B 10) erstellt, in denen die verkehrlichen Erschließungsbedingungen für das Vorhaben untersucht wurden. Dabei wurden die konkreten Nutzerstrukturen zu Grunde gelegt: Wohnen, seniorengerechtes Wohnen, gastronomische und gewerbliche Einrichtungen sowie außerdem die Lage des Vorhabens innerhalb des Stadtgebietes und unter Berücksichtigung der Erreichbarkeit des ÖPNV. Dem entsprechend sind in der Tiefgarage 85 PKW-Stellplätze geplant. Da aus der Tiefgarage aufgrund der vorhandenen Verkehrsorganisation einschließlich Anbindung an das Hauptstraßennetz in ca. 90-95% der Ausfahrten in Richtung der südlichen Saubahnstraße/Käthe-Kollwitz-Straße und zudem zeitversetzt gefahren wird, ist nicht von einer Erhöhung der Verkehrsbelastung für das

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				<p>angrenzende Wohnviertel oder gar eine völlige Überfrachtung der Saalbahnstraße durch eine Neubebauung auszugehen.</p> <p>Es ist aus den vorliegenden Gutachten nicht ableitbar, dass sich die Lebensqualität verschlechtert und eine Entwertung der Immobilien stattfindet. So wird z.B. durch die Realisierung des Vorhabens zukünftig deutlich weniger Straßenverkehrslärm von der Straße Am Anger in das Damenviertel beginnend an der Saalbahnstraße dringen. Die geplanten gastronomischen und gewerblichen Nutzungen, der bepflanzte Quartiersplatz und die Dachbegrünungen sowie die hohe städtebauliche und architektonische Qualität des Vorhabens erhöhen auch das Image und die Wohnqualität im Umfeld des Vorhabens. Dem entsprechend ist eher von einer Aufwertung der Lebensqualität und des Wertes der abgrenzenden Immobilien auszugehen.</p> <p>Alle für das Vorhaben erarbeitete Gutachten sind Bestandteil der Unterlagen für die Beteiligungen nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.</p>
		Ö 11.14	<p>Schaffung von attraktiven Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität (Quartiersplatz)</p> <p><i>„Das Gebäude stellt den Abschluss der Arvid-Harnack-Straße dar und bildete durch seine Kubatur einen Quartiersplatz am Ende der Straße aus. Dieser Quartiersplatz wird von einem 1-geschossigen Gebäudeteil gegen Norden abgeschlossen. Der Platz auf Straßenniveau wird durch mindestens 3 Bäume begrünt und stellt den Auftakt einer Grünfläche des Quartiersplatzes dar. Daran anschließend ist eine ansteigende intensive und extensive Dachbegrünung auf dem 1-geschossigen Gebäudeteil vorgesehen, welche den Quartiersplatz um eine zweite Ebene erweitert und im Gesamten eine große, zusammenhängende Grünanlage mit hoher Aufenthaltsqualität für alle Anwohner bietet“.</i></p>	<p><b>Dem Hinweis wird nicht zugestimmt.</b></p> <p>Mit dem Quartiersplatz soll eine Freifläche innerhalb des Geltungsbereiches für die Nutzer im Geltungsbereich gestaltet werden. Die Barrierefreiheit für die Nutzer im Geltungsbereich wird durch Fahrstühle innerhalb der Gebäude gesichert.</p> <p>Unabhängig davon ist der Quartiersplatz durch die Zugängigkeit nicht nur über die im Erdgeschoss des nördlichen Gebäudeteils geplante Gaststätte und deren Dachterrasse, sondern auch von der Saalbahnstraße aus, ein Angebot an Nutzer aus dem Umfeld.</p>



Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
			<p>Ein Quartiersplatz als Abschluss einer Straße ist städtebaulich nicht unbedingt sinnvoll. Der neue Quartiersplatz liegt zwar in der Verlängerung der „Arvid-Harnack-Strasse“, jedoch wird diese Sichtachse durch Straßenbahnlinien zerschnitten. Besucher und Bewohner des Damenviertels müssten, um zum Quartiersplatz zu gelangen, diese Verkehrstrassen queren. Damit wäre die geplante Platzsituation für Besucher unattraktiv, die Fläche würde nicht als öffentliche Grünfläche für alle Anwohner wahrgenommen werden. Zudem steigt die Grünfläche terrassenartig nach Norden an. Da im Solarquartier auch altengerechte Wohnungen eingeplant sind, ist für diese Gruppe Bewohner und Besucher der Platz barrierefrei nur schwer zugänglich. Von Ansicht „Saalbahnhofstrasse“ wirkt der 1-geschossige ansteigende und begrünte Gebäudeteil zusätzlich als Barriere. Eine Alternative wäre, auf den 1-geschossigen Gebäudeteil im Norden der Baufläche zu verzichten und eine wirklich große, zusammenhängende ebenerdige Grünfläche zu schaffen.</p>	<p>Der neue zur Verfügung stehende Quartiersplatz trägt maßgeblich zur Verbesserung der urbanen Attraktivität des gesamten Quartiers und seiner Umgebung bei. Eine vermutete Querung von Verkehrsstraßen findet auf dem Platz nicht statt. Zur räumlichen Erweiterung der begrünten Platzfläche trägt der eingeschossige intensiv und extensiv begrünte Baukörper maßgeblich bei und bildet eine einladende Geste zur Nutzung der dort befindlichen Gastronomieflächen inklusive attraktiv gestalteter Außenbereiche. Der vorgeschlagene Verzicht auf den eingeschossigen Gebäudeteil und die daraus resultierende Vergrößerung der Freifläche würde zudem an der Erforderlichkeit der Querung der Saalbahnhofstraße einschließlich der Straßenbahntrasse durch Besucher und Bewohner des Damenviertels nichts ändern, sondern nur die Möglichkeit der Einordnung von gastronomischen Angeboten im Vorhabengebiet deutlich einschränken. Dadurch würde der Quartiersplatz an Attraktivität sowohl für die Bewohner im Vorhabengebiet als auch für Besucher verlieren.</p>
		Ö 11.15	<p>Errichtung eines Wohnhochhauses mit 14 bis 16 Geschossen im nördlichen Bereich des Areals</p> <p><i>„Die Verortung des Wohnhochhauses im nördlichen Bereich des Plangebiets entspricht der vorliegenden Hochpunktstudie der Stadt Jena. [...] Der Wohnturm fügt sich in die sich entwickelnde Jenaer Skyline ein und bildet den Auftakt der Reihung der städtebaulichen Dominanten im Westen der Stadt [...] Darüber hinaus stellt die Eckausbildung einen angemessenen Übergang zum gegenüberliegenden Projekt des „dot.Source“ Campus dar.“</i></p> <p>Ziel der „Standortstudie zu vertikalen Bautypologien in der Innenstadt“ von 2017 war es, Möglichkeiten aufzuzeigen, wie durch Hochbauten eine Stadtlandschaft geformt und eine neue abwechslungsreiche Skyline in Jena geschaffen</p>	<p><b>Dem Hinweis wird nicht zugestimmt.</b></p> <p>Um mehr Transparenz und Bürgernähe zu schaffen, wurde deshalb durch die Stadt Jena aufgrund der aufkommenden Fragestellung im Zuge des städtebaulichen Wettbewerbs für den zukünftigen Inselplatz-Campus, ob ein Hochpunkt in die Planung eingeordnet werden könne, die Erstellung einer „Standortstudie Hochhäuser in Jena“ (Hochpunktstudie siehe Aussagen B 01)) durch das dafür bundesweit fachlich anerkannte Büro Wick + Partner Architekten Stadtplaner, Stuttgart beauftragt.</p>

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
			<p>werden kann („Hochhäuser in Jena“ 2017: S. 83). Dabei wurde eine mögliche Gruppenbildung von Standort 4 (Solarquartier) mit Standort 2 (Am Anger) erwähnt, aber keine mit Standort 5 (dot.Source-Campus). Da aber das Dot-Source-Hochhaus bereits eine „gute Wahrnehmbarkeit vom Stadteingang im Norden und aufgrund der Lage an frequentierten Kreuzungen als Hochpunktstandort“ besitzt (S. 61) und damit den Stadteingang markiert, wäre ein weiterer Hochpunkt mit 14 bis 16 Geschossen am Spittelplatz eher störend und das Gegenteil würde erreicht: ein „Stadteingang“ wäre nicht mehr sichtbar, da die Hochpunkte Uni-Campus am Inselplatz, dot.Source-Campus und das Solarquartier miteinander konkurrieren und sich nicht ergänzen. Zumal bei einer Reihung von Hochpunkten mit negativen „Auswirkungen auf Saaletalabwind/ Süd-Nord Talabwind“ zu rechnen ist (S. 59). Hierauf hat auch der Ortsteilrat Jena-Zentrum in seiner Stellungnahme vom 29.11.2022 hingewiesen: „von einigen Mitgliedern des Ortsteilrates (wird) angezweifelt, dass die Höhe des Gebäudes sich in das Umfeld einfügen kann und befürchtet, dass die notwendige Kaltluftzufuhr verhindert wird und sich somit die Hitzeentwicklung in der Innenstadt noch weiter verstärkt, außerdem werden Bedenken über die quadratische Form des rechten Gebäudes geäußert“.</p>	<p>Da größere Gebäudehöhen über den Nahbereich eines Quartiers hinaus wirksam werden sowie das Stadtbild mit Wirkungen in den umgebenden Landschaftsraum determinieren, stellt die bauliche Höhenentwicklung einen besonders sensiblen Aspekt der Stadtentwicklung dar, die im Sinne des Gemeinwohls untersucht und entschieden werden muss.</p> <p>Daraus folgend wurden die städtebaulichen Untersuchungen auf weitere potenzielle Hochpunkte in und am Rande der Kernstadt erweitert. Es wurden der Einfluss von Hochhäusern auf die Silhouette und Gliederung der Stadt, der Kontext von Stadt- und Landschaftsraum, der Verträglichkeit von Interventionen in bestehende Strukturen, auf das Maß der baulichen Dichte sowie zur Typologie und Höhenentwicklung der neu gebauten oder ergänzten Stadtbauweise untersucht.</p> <p>Das erste Ergebnis der Studie wurde 2017 vorgelegt, in den Fachabteilungen diskutiert, 2018 in der Schriftenreihe Stadtentwicklung der Stadt Jena veröffentlicht und 2018 ergänzt für konkrete Standorte. Im Jahr 2021/22 lag die Ergänzungsstudie mit Empfehlungen zur baulichen Ausprägung der Standorte vor.</p> <p>Zusammenfassend geht die Stadt Jena davon aus, dass alle Aspekte zur Einordnung von Hochpunkten allumfassend fachlich untersucht wurden. Es ist also davon auszugehen, dass sich der Hochpunkt am Spittelplatz in das sich entwickelnde Stadtbild positiv einfügt.</p> <p>Die Standortstudie zu vertikalen Bautypologien in der Innenstadt (Hochpunktstudie) wurde im September 2016 im Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss vorgestellt und im Jahr 2021 überarbeitet bzw. ergänzt.</p> <p>Die Auswirkungen auf Kaltluftströme und Hitzentwicklungen im Umfeld des Vorhabens und im Geltungsbereich</p>

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				<p>wurden durch ein klimaökologisches Gutachten (siehe Aussagen zum Gutachten B 07) untersucht, welches auch Bestandteil der Unterlagen für die Beteiligungen nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB sind.</p> <p>Das klimaökologische Gutachten sagt aus, dass aufgrund des derzeit stark versiegelten Vorhabensgrundstückes nicht von einer Verschlechterung des Mikroklimas für das angrenzende Wohnviertel durch eine Neubebauung auszugehen.</p>
		Ö 11.16	<p>Im Stadtentwicklungskonzept (ISEK Jena 2030+, S. 152) wurde zwar ebenfalls die „Vertikale Akzentuierung von Ortsteilzentren“ als Ziel festgesetzt. Die Hochpunktstudie hat keine gesetzliche Grundlage, war nicht abschließend gedacht und sollte „nur der Orientierung und Entwicklungshilfe“ dienen („Hochhäuser in Jena“ 2017: S. 7). Es fehlen vertiefende Konzepte und Planungen zur Entwicklung der Innenstadt und der Quartiere. Somit steht jedes Bauvorhaben für sich und ist nicht eingebunden in einen größeren städtebaulichen Kontext. Die Stadtentwicklung wird in die Hände von Investoren geben und auf die Ebene der Vorhaben- und Erschließungsplanung verlegt. Bei Vorhabenbezogenen Bebauungsplänen kann nicht auf die zukünftige Entwicklung anderer Standorte, die ebenfalls für Hochpunkte geeignet wären, eingegangen werden. Dies ist nur im Rahmen eines gesamtstädtischen Entwicklungs- und Gestaltungskonzepts unter Berücksichtigung von Sichtachsen, Klimaschutz etc. möglich, so dass Neubaumaßnahmen und ihre Wirkung/Auswirkung auf die Gesamtstadt beurteilt werden können. Damit wird die Stadt Jena ihrem Anspruch des ISEK nicht gerecht: „Die Planung und Weiterentwicklung der Stadt erfolgt auf mehreren Ebenen unter Beteiligung einer Vielzahl an Akteuren, die vom Konzept über Planung bis zur Umsetzung von Projekten reichen“ (ISEK Jena 2030+, S. 160).</p>	<p><b>Dem Hinweis wird nicht zugestimmt.</b></p> <p>Unabhängig davon, dass das ISEK Jena 2030+ ebenso eine Informelle Planung als behördenverbindliche Arbeitsgrundlage ist wie die Hochpunktstudie, war auch das ISEK Jena 2030+ eine der Grundlagen für den fast ein Jahr andauernden Abstimmungsprozess zwischen der Stadt Jena und dem Vorhabenträger zur Findung der optimalen städtebaulichen Lösung für diesen innerstädtischen bereits voll erschlossenen Standort.</p> <p>Die Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird um diesbezügliche Aussagen aus dem ISEK Jena 2030+ ergänzt.</p>
		Ö 11.17	<p>Wir als Bewohner und Eigentümer der Saalbahnstraße 2A erwarten von der Stadt Jena, eine Entwicklungs- und Gestaltungsplanung sowohl für den Innen-</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
			stadtbereich als auch die und Gesamtstadt mit dem Ziel, alle sozialen, wirtschaftlichen, ökologischen, verkehrstechnischen und gestalterischen Anforderungen in Einklang zu bringen.	Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt dieses Bebauungsplanes, sondern übergeordnete Planungsinstrumente der Stadt Jena, wie den Flächennutzungsplan und das ISEK Jena 2030+. Er ist nicht abwägungsrelevant.
Ö 12	30.03.2023/ 30.03.2023	Ö 12.1	<p>1. Klimatische Entwicklung der Stadt Jena</p> <p>1.1 Die Stadt Jena war letzten Sommer die heißeste Stadt Deutschland und überall in der Innenstadt und Damenviertel spürt man die deutliche Überhitzung im Sommer. Die Hochpunktstudie warnt vor einer zu hohen Bebauung der Luftkanäle des Saaletals, speziell dort wo die Hochpunkte Inselplatz, Dotsource und auch das Solarquartier entstehen sollen. Es gibt keine Studie die das Klimatische Gesamtbild aller geplanter Hochpunkte betrachtet, sondern nur jeweils einzeln. Vor einer Bebauung in dieser Höhe wird gewarnt und ein Einfluss der geplanten Bebauung wird die Klimasituation in der Innenstadt verschlechtern. Es werden Bauprojekte benötigt die auf eine klare Entspannung dieser Erwärmung ausgerichtet sind. Das wird durch ein paar verstreute PV Anlagen und Dachgärten in 50m Höhe nicht erreicht! Die eingesetzte Betonmasse der hohen Fassaden wird eine enorme Speicherung der Sonnenenergie tagsüber bis in die Nacht halten und die Erwärmung im Sommer stark verstärken, da keine ausreichende Abkühlung über Nacht möglich ist.</p> <p>Die im geplanten Gebäude vorgesehene Dachbegrünung wirkt sich nicht positiv auf die Temperaturen im Plangebiet aus, da Flachdächer in exponierter Höhe oberhalb der umgebenden Bebauung in Reflektions- und Strahlungsverhalten keinen Einfluss haben und lediglich die unterhalb liegenden oberste Etage des eigenen Hauses abkühlen.</p> <p>Zudem wird das Kaltluftströmungsgeschehen durch den geplanten Gebäudekomplex nur negativ beeinflusst. Entlang Saalbahnhofstraße und Gerbergasse ist eine Verminderung der Luftströmung zu erwarten, eine aufgrund der bereits schlechten herrschenden klimatischen Bedingungen ist eine Verbesserung durch den Neubau nicht möglich.</p>	<p><b>Dem Hinweis wird teilweise zugestimmt.</b></p> <p>Es wurde u.a. für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-J47 ein klimaökologisches Gutachten (siehe Aussagen zum Gutachten B 07) erstellt, welches auch Bestandteil der Unterlagen für die Beteiligungen nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB ist.</p> <p>Regelungsmöglichkeiten zur Beeinflussung des Mikroklimas im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und damit auch im direkten Umfeld sind Festsetzungen zur Begrünung sowie zur Gestaltung der Fassaden in hellen Materialien, um eine Aufheizung der neuen Gebäude zu minimieren.</p> <p>Es wurde zudem ein Gutachten zum Windkomfort (siehe Aussagen zum Gutachten B 12) erstellt, aus dem hervorgeht, dass es keine signifikanten Verschlechterungen der Durchlüftung durch das Vorhaben im Damenviertel gibt. Dieses Gutachten ist ebenfalls Bestandteil der Unterlagen für die Beteiligungen nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.</p>

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
		Ö 12.2	<p>1.2 Laut der Standortstudie zu vertikalen Bautypologien werden Volumenkörper für diesen Standort mit einer Höhe von ca. 40 m visualisiert. Jedoch überschreitet der Solarquartier-Bau diese Grenze deutlich, wie bereits der angrenzenden Dotsource- Bau. Der Verweis auf bereits realisierte Hochhäuser in anderen Städten und auch den JenTower in Jena, mit seiner Höhe von 144,5 m, ist nicht statthaft da diese vor vielen Jahrzehnten erbaut wurden und heutigen klimatischen und stadtbaulichen Vorschriften nicht entsprechen! Die Vorliegende Planungen des Solarquartiers sehen eine Überschreitung der maximal empfohlenen Bauhöhe (von knapp 50 m) vor, die nicht vertretbar ist, auch wenn sie die Höhenklassifikation II erweitern und damit zu einer breiteren 'gedachten' Profilkurve führen. Gutachten dies zu begründen fehlen hier!</p>	<p>Dem Hinweis wird nicht zugestimmt.</p> <p>Um mehr Transparenz und Bürgernähe zu schaffen, wurde deshalb durch die Stadt Jena aufgrund der aufkommenden Fragestellung im Zuge des städtebaulichen Wettbewerbs für den zukünftigen Inselplatz-Campus, ob ein Hochpunkt in die Planung eingeordnet werden könne, die Erstellung einer „Standortstudie Hochhäuser in Jena“ (Hochpunktstudie) durch das dafür bundesweit fachlich anerkannte Büro Wick + Partner Architekten Stadtplaner, Stuttgart beauftragt.</p> <p>Da größere Gebäudehöhen über den Nahbereich eines Quartiers hinaus wirksam werden sowie das Stadtbild mit Wirkungen in den umgebenden Landschaftsraum determinieren, stellt die bauliche Höhenentwicklung einen besonders sensiblen Aspekt der Stadtentwicklung dar, die im Sinne des Gemeinwohls untersucht und entschieden werden muss.</p> <p>Daraus folgend wurden die städtebaulichen Untersuchungen auf weitere potenzielle Hochpunkte in und am Rande der Kernstadt erweitert. Es wurden der Einfluss von Hochhäusern auf die Silhouette und Gliederung der Stadt, der Kontext von Stadt- und Landschaftsraum, der Verträglichkeit von Interventionen in bestehende Strukturen, auf das Maß der baulichen Dichte sowie zur Typologie und Höhenentwicklung der neu gebauten oder ergänzten Stadtbausteine untersucht.</p> <p>Das erste Ergebnis der Studie wurde 2017 vorgelegt, in den Fachabteilungen diskutiert, 2018 in der Schriftenreihe Stadtentwicklung der Stadt Jena veröffentlicht und 2018 ergänzt für konkrete Standorte. Im Jahr 2021/22 lag die Ergänzungsstudie mit Empfehlungen zur baulichen Ausprägung der Standorte vor.</p>

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				<p>Zusammenfassend geht die Stadt Jena davon aus, dass alle Aspekte zur Einordnung von Hochpunkten allumfassend fachlich untersucht wurden. Es ist also davon auszugehen, dass sich der Hochpunkt am Spittelplatz in das sich entwickelnde Stadtbild positiv einfügt.</p> <p>Die Standortstudie zu vertikalen Bautypologien in der Innenstadt (Hochpunktstudie) wurde im September 2016 im Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss vorgestellt und im Jahr 2021 überarbeitet bzw. ergänzt.</p>
		Ö 12.3	<p>2. Die Verdichtung des Damenviertels und Umgebung</p> <p>2.1 Der Wunsch mit einer extremen Verdichtung eine bessere Verkehrsanbindung und kürzere Wege für die Anwohner zu schaffen ist nicht bewiesen noch schlüssig. Jena hat 30 tausend Einpendler, aufgrund des Wohnpreisniveaus und dem Wunsch nicht in einer hochverdichteten Stadt zu wohnen. Die geplanten hochpreisigen Wohnungen des Solarquartiers werden das nicht ändern. Insbesondere Familien mit Kindern werden nicht in 14-16 stöckige Hochhäuser ziehen, Studien belegen das es sich negativ auf deren Entwicklung auswirkt Kinder dort großzuziehen. Das Quartier bietet keine Aufenthaltsräume für Kinder, weder der Dachgarten noch der betonierte kleine Platz stellt das dar. Das Quartier ist somit nicht für Familien gedacht noch geeignet! Nachweise hierzu können durch die Stadt nicht erbracht werden!</p>	<p><b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Eines der Planungsziele für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB-J47 ist die Schaffung der planerischen Voraussetzungen für die Errichtung eines innerstädtischen Quartiers mit Flächen für Gewerbe und Gastronomie in der Erdgeschosszone sowie darüberliegende Wohnnutzung, in Teilbereichen seniorengerechtes Wohnen in den Geschossen II – VII in einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität.</p> <p>Nicht nur im Hochpunkt im Norden sind Wohnungen vorgesehen, sondern auch in den anderen Gebäudeabschnitten. Es ist nicht davon auszugehen, dass Familien mit Kindern nur in den oberen Etagen des Hochpunktes wohnen werden. Es soll ein Quartier für alle Altersgruppen realisiert werden, die die intensiv begrünten Dachgärten und den nicht betonierten, sondern mit 10 Bäumen bepflanzten Quartiersplatz nutzen können.</p> <p>Es wurde bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes insbesondere der unter § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB benannte Belang der Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen berücksichtigt. Es wird</p>

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				damit den älteren Mitbürger:innen Jenas die gesellschaftliche Teilhabe am Leben in der Innenstadt ermöglicht. Sie können in eine entsprechende Wohnung umziehen, ihr gewohntes Umfeld mit allen sozialen Kontakten zu behalten und fußläufig kulturelle, Einkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen erreichen.
		Ö 12.4	<p>2.2 Die Verdichtung ist eine erhebliche Belastung für die dort jetzigen und zukünftigen Anwohner. Das Damenviertel ist mit 25.000 Einwohner pro Quadratkilometer die am dichtesten besiedelte Fläche in ganz Jena und mit Abstand dichter besiedelt als z.B. Lobeda mit nur 8000 E/km<sup>2</sup>. Im Damenviertel weiter extrem zu verdichten wird sich auch extrem negativ auf den Lebenskomfort der Anwohner auswirken. Erheblich mehr Laufkundschaft der Anwohner und Geschäftskunden, Fahr- und Lieferverkehr der Seniorenpflege und Anwohner und die dann zusätzlichen 200 Wohnungen des Solarquartiers und die ca. 50 weiteren Wohnungen plus 10.000qm Bürofläche der Dotsource werden einen enormen Zuwachs an Lärmbelästigung mit sich bringen und die Wohnqualität entsprechend stark vermindern.</p> <p>Auch die Festsetzung als Urbanes Gebiet... [Auszug] (<i>In § 6a Abs. 1 BauNVO wird geregelt, dass urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, dienen. Ein solcher Nutzungsmix ist außerdem wünschenswert, da er zur Belebung des Gebietes führt.</i>) ... stellt keine Grundlage dar für diesen hohen Verdichtungsgrad! Die Wohnqualität wird erheblich durch den zunehmenden Verkehr gestört und eine weitere Belebung des bereits hoch verdichteten Damenviertels ist unbegründet noch wünschenswert für die Anwohner.</p>	<p><b>Dem Hinweis wird nicht zugestimmt.</b></p> <p>Mit dem Vorhaben wird eine fast vollständig versiegelte und gewerblich bebaute, derzeit überwiegend brachliegende innerstädtische voll erschlossene Fläche nachgenutzt und revitalisiert. Die derzeitige Bausubstanz im Vorhabengebiet ist heterogen und unterscheidet sich deutlich von der Wohnbausubstanz im Damenviertel.</p> <p>Mit der Entwicklung dieser Fläche folgt die Stadt den Forderungen aus dem BauGB zum sparsamen und schonenden Umgang von Grund und Boden durch Nachnutzung einer bereits vorhandenen Baufläche sowie dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung.</p> <p>Für den südlichen Teil der Vorhabenfläche gibt es bereits eine rechtskräftige Baugenehmigung aus dem Jahr 2021.</p> <p>Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB-J47 soll nun Planungsrecht für die gesamte Fläche zwischen Saalbahnhofstraße, Spittelplatz, Straße Am Anger und Käthe-Kollwitz-Straße geschaffen werden.</p> <p>Es ist nicht Planungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBB-J47, das Damenviertel als historisch gewachsenes Gründerzeitviertel zu verdichten, weil die Fläche nicht Bestandteil des Damenviertels ist.</p> <p>Für die Bewertungen der Auswirkungen des Vorhabens auf das Umfeld wurden u.a. ein Verkehrsgutachten (siehe Aussagen zum Gutachten B 11) und eine gutachterliche</p>



Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				<p>Stellungnahme zur Ermittlung und Beurteilung der Schallemissionen (siehe Aussagen zum Gutachten B 08) erstellt. Danach ist keine Verschlechterung der Situation im Damenviertel zu erwarten, sondern z.T. mit einer Verbesserung. Durch die geschlossene Bebauung im Vorhaben-gebiet wird die Lärmbelastung im Damenviertel durch den Verkehr auf der Straße Am Anger reduziert. Die genannten Gutachten sind Bestandteil der Unterlagen für die Beteiligungen nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.</p>
		Ö 12.5	<p>3. Wohnraum für Jena</p> <p>Diese bereits veraltete Ansicht scheint sich immer noch in den Köpfen zu halten. Abgesehen von temporären Ereignissen wie die Krisen von 2015-2022 die einen nicht natürlichen, nicht kontinuierlichen Zuzug zur Stadt generierten ist Jena entsprechend der demografischen Entwicklung Deutschlands eine Stadt mit Bevölkerungsrückgang. Das beweisen die Einwohnerzahlen der letzten Jahre! Es bestehen zurzeit mehr als 20 Großbauprojekte die mehrere tausend Wohnungen im Stadtgebiet schaffen, wenn diese demnächst abgeschlossen sind, wird Jena keinen weiteren Wohnraum im großen Umfang benötigen und dieses Quartier unnötig machen.</p>	<p><b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Das Vorhabengebiet ist ein bereits fast vollständig versiegeltes bebautes innerstädtisches voll erschlossenes Gebiet, welches derzeit überwiegend brachliegend ist. Wenn es städtebauliche Missstände gibt, wie zunehmend brach fallenden Flächen, so haben die Gemeinden nach § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen. Nach § 1a Abs. 2 BauGB wird von den Gemeinden der sparsame und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Die Innenentwicklung ist im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung der Außenentwicklung vorzuziehen. Unabhängig davon werden die Wohnungen im Plangebiet barrierearm ausgeführt und zu ca. der Hälfte seniorengerecht ausgeführt. Damit wird Senior:innen aus anderen Stadtteilen, wenn z.B. die Unterhaltung und Pflege des Eigenheims oder die Treppen in einem Gründerzeit- haus zu beschwerlich werden, die Möglichkeit geboten, in eine altersgerechte Wohnung zu ziehen, ihr gewohntes Umfeld mit allen sozialen Kontakten zu behalten und fußläufig kulturelle, Einkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen erreichen.</p>



Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				Es wird damit den älteren Mitbürger:innen Jenas die gesellschaftliche Teilhabe am Leben in der Innenstadt ermöglicht.
		Ö 12.6	<p>4. Klimaverträglichkeit des Solarquartiers</p> <p>Das Gebäude entspricht keiner dem Klimaaktionsplans der Stadt und Plänen der Regierung und der EU entsprechenden klimatischen Planung. Es kann sich trotz einer kleinen Fläche an PV Anlagen nicht annähernd selber mit Energie für Heizung oder Strom versorgen und ist auf Jahrzehnte hin auf die Versorgung durch Fernwärme und Normalstrom aus den Gaskraftwerken der Stadtwerke angewiesen. Eine klimaschonende oder sogar klimaneutrale Versorgung wurde von der Stadt nicht gefordert obwohl die Möglichkeiten dagewesen wären. Bei Bauten wie die TuLib hat die Stadt das besser realisiert. Das Argument der Stadt das hätte nur bei einem eigenen Verkauf erwirkt werden können, erklärt nicht warum bei dem Antrag zur Planung keinerlei Auflagen erhoben worden sind!</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Der Bezug auf den Klimaaktionsplan der Stadt betrifft nicht den Regelungsinhalt dieses Bebauungsplanes, sondern den nachfolgenden Bauantrag und die Ausführungsplanung im Vollzug der Satzung. Er ist nicht abwägungsrelevant.</p> <p>Im Klimaaktionsplan werden im Themenfeld „Strategische Maßnahmen“ mit der Sofortmaßnahme 04 die Möglichkeiten zur Steuerung klimaökologischer Auswirkungen in der verbindlichen Bauleitplanung definiert. Unter anderem entspricht die Revitalisierung von innerstädtischen Brachflächen zur Erschließung von Potenzialen für Wohnraum und Gewerbe dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB), was den Grundsätzen der Sofortmaßnahme 04 entspricht. Projekte der Innenentwicklung erfolgen auf bereits versiegelten, baulich stark vorgeprägten Flächen - so auch die Flächenrevitalisierung am Standort der Alten Feuerwache. Aufgrund der intensiven baulichen Vornutzung kann davon ausgegangen werden, dass die klimatischen Auswirkungen der geplanten Hochpunkte bezogen auf die Gesamtstadt sehr gering ausfallen werden.</p> <p>Generell werden die Maßnahmen aus dem Gesamtkatalog der Handlungsempfehlungen zum Handbuch einer klimawandelgerechten Stadtentwicklung für Jena berücksichtigt, beispielsweise in Form der Baumpflanzungen,</p>

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				<p>Gründächer und Teilentsiegelung sowie Gewinnung regenerativer Energien am Gebäude oder Wasserrückhalt in der Fläche, etc.</p> <p>Unabhängig davon wird das Vorhaben dem Stand der Technik und den zum Zeitpunkt des Bauantrages aktuellen rechtlichen Vorgaben der geltenden Gesetze und verbindlichen Vorgaben der Regierung und der EU entsprechend realisiert.</p>
		Ö 12.7	<p>5. Verkehr und Parkplatzsituation des Solar und Dotsource Baus</p> <p>5.1 Beide Bauvorhaben müssen den gesetzlichen Vorlagen entsprechend Parkplätze im ausreichenden Maß ausweisen. Es sind Tiefgaragen geplant die zB beim Solarquartier nicht den gesetzlichen Vorgaben ausreichend entsprechen, ein geplanter Schlüssel von 0.8 anstatt gesetzlich gefordert von 1.0. Es ist damit zu rechnen das für den Bau der TG wie auch bereits beim Inselplatz, auf dem ehemaligen Verlauf der Lache und der angrenzenden Saaleaue gebaut, durch den hohen Grundwasserspiegel (2.5-3m) deutlich höhere Anforderungen bestehen. Es ist davon auszugehen das wie beim Inselplatzbau keine 2. TG Ebene trotz vorheriger Planung realisiert werden kann. Die Ausgleichszahlung die als Entschuldung zu leisten ist, ist für den Bauträger günstiger als die Baukosten einer 2. Etage und somit keine Motivation bei entstehenden Problemen mit dem Baugrund und des Grundwasserspiegels die geplanten und gesetzlich geforderten Parkplätze zu leisten. Daraus resultiert eine zusätzlich zu dem bereits sehr angespannten Anwohnerparken eine verheerende Parksituation im und um das Damenviertel. Wie stellt die Stadt sicher, dass genügend TG Parkplätze nach Baufertigstellung zur Verfügung stehen? Wie wird sichergestellt das die Parkfläche das Anwohnerparken durch die Neubauten nicht noch weiter belastet wird?</p>	<p><b>Dem Hinweis wird zugestimmt.</b></p> <p>Es wurden ein Verkehrsgutachten (siehe Aussagen zum Gutachten B 11) und ein Mobilitätskonzept (siehe Aussagen zum Gutachten B 10) auf der Grundlage der hochbaulichen Planungen zur Erstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes erstellt.</p> <p>Danach wird eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen in der Tiefgarage mit einem Untergeschoss sowie die Realisierung von 4 Carsharing-Stellplätzen im Erdgeschoss des Gebäudes an der Käthe-Kollwitz-Straße vorgesehen. Die 4 Carsharing-Stellplätze bilden das Äquivalent zu 16 privaten Kfz-Stellplätzen, die somit nicht in der Tiefgarage nachgewiesen werden müssen. Das Gutachten sagt aus, dass das Bauvorhaben zudem keinen nennenswerten Einfluss auf die Leistungsfähigkeit des angrenzenden Verkehrsnetzes und der Knotenpunkte hat.</p> <p>Die genannten Gutachten sind Bestandteil der Unterlagen für die Beteiligungen nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB</p>

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
		Ö 12.8	<p>5.2 Auch wenn im Rahmen der Planung ein Verkehrsgutachten erarbeitet wird, welches die zusätzliche Belastung des Verkehrsnetzes durch das geplante Bauvorhaben untersucht. Es wird deutlich, dass das Bauvorhaben zu einer Überlastung der Knotenpunkte führt. Speziell der Ab- und Zufluß der beiden Parkhäuser Dotsource und Solarquartier werden über die Straßenkreuzung K.-Kollwitz-Str. und Saalbahnhofstr erfolgen und somit eine erhebliche Mehrbelastung verursachen! Was sind die Maßnahmen der Stadt dagegen?</p> <p>Auch das Mobilitätskonzept welches erarbeitet wird und die Bewerbung des öffentlichen Personennahverkehrs sowie die Förderung von Radverkehr und Elektromobilität beinhaltet, kann nur als fruchtloser Versuch gesehen werden die Situation zu beschönigen, denn dass Arbeitnehmer nicht an den Orten wohnen wollen wo sie bereits viele Stunden pro Tag arbeiten ist bekannt und belegt.</p>	<p><b>Dem Hinweis wird nicht zugestimmt.</b></p> <p>Die im Hinweis geäußerte Meinung kann nicht nachvollzogen werden. Die genannten Gutachten wurden durch Ingenieure mit einer entsprechenden fachlichen Expertise und – im Falle des konkret beauftragten Büros - langjähriger Erfahrung erstellt.</p> <p>Wie bereits unter Punkt Ö 12.7 ausgesagt, haben die Gutachten ermittelt, dass das Vorhaben keinen nennenswerten Einfluss auf die Leistungsfähigkeit des angrenzenden Verkehrsnetzes und der Knotenpunkte hat.</p>
		Ö 12.9	<p>6. Verschattung, Blendung und Windstauung- und verwirbelung</p> <p>Die extrem hohen Hochpunkte von 65 m Dotsorcebau und knapp 50 m Solarbau beeinträchtigen die Umgebung im erheblichen Maß. Der Solarturm an der Kreuzung Dornburger Straße und Saalbahnhofstraße ist für seine Höhe deutlich zu nah an den umgebenden bereits bestehenden Häusern des Damenviertels gebaut und entspricht damit nicht den gesetzlichen Vorgaben. Beide Türme und auch beide Sockel verschatten im erheblichen Maße die umgebenden bestehenden Bebauungen. Nebendem ist durch die Glasflächen und PV-Anlagen mit einer unnatürlichen Belastung durch Reflektionen zu rechnen. Des Weiteren sind durch die veränderte Windführung der hohen Türme mit Stauungen und damit verbunden Wärmebelastungen und auch Windgeräuschen und damit verbunden Lärmbelastigungen zu rechnen. Wie kann die Stadt nachweisen das die Anwohner dadurch nicht belastet werden?</p>	<p><b>Dem Hinweis wird teilweise zugestimmt.</b></p> <p>Die angesprochenen Befürchtungen wurden durch Gutachten untersucht. Es wurden u.a. ein klimaökologisches Gutachten (siehe Aussagen zum Gutachten B 07) und ein Gutachten zum Windkomfort (siehe Aussagen zum Gutachten B 12) erstellt, welche auch Bestandteil der Unterlagen für die Beteiligungen nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB sind. Damit wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf die umgebende Bebauung untersucht.</p> <p>Das klimaökologische Gutachten sagt aus, dass aufgrund des derzeit stark versiegelten Vorhabensgrundstückes nicht von einer Verschlechterung für das angrenzende Wohnviertel durch eine Neubebauung auszugehen.</p> <p>Eine Untersuchung der Beeinflussung des Mikroklimas in Wechselwirkung mit allen geplanten Hochhäusern ist kein Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes. Der Gesetzgeber sieht vor, dass in jedem Bebauungsplanverfahren die Probleme, und nur die, die durch das konkrete</p>

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				<p>Bebauungsplanverfahren ausgelöst werden, zu lösen sind.</p> <p>Unabhängig davon wurde für das Bebauungsplanverfahren ein Besonnungsgutachten (siehe Aussagen zum Gutachten B 11) erstellt, in dem die Auswirkungen des Vorhabens auf die umgebende Bebauung untersucht wurden.</p>
		Ö 12.10	<p>7. Beschädigungen und Belastungen der umgebenden Bebauung durch Bauhöhe und Grundwasserstauungen</p> <p>Die Tiefgaragen und die für die hohen Baumaßnahmen der beiden Türme entstehenden Maßnahmen der Baugrundbefestigungen sind bei dem festgestellten losen Baugrund nur mit erhöhtem Aufwand an Verdichtung zu realisieren. Die TG in beiden Gebäuden werden dem Grundwasserstroms in Ost-West Richtung in einer Tiefe von 2,5-3m mit einem oder sogar zwei Geschossen stark beeinflussen und diesen aufstauen. Die in nur wenigen Metern Abstand befindlichen Bauten des hundert Jahre alten Damenviertels sind nicht für Veränderungen des Grundwasserspiegels noch den zu erwartenden starken Erschütterungen der Baugrundbefestigungen ausgelegt. Es ist mit gravierenden Bauschäden zu rechnen. Wie beabsichtigt die Stadt diese Bauschäden nicht erst aufkommen zu lassen, bzw den Verantwortlichen beider Bauprojekte anzulasten? Eine Belastung der anliegenden Eigentümer muss im Vorfeld abgewiesen und vorgebeugt werden!</p>	<p><b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Der vorliegende geotechnische Untersuchungsbericht (siehe Aussagen zum Gutachten B 02) wird Grundlage für die Ausführungsplanung. Es ist informell Bestandteil der Unterlagen für die Beteiligungen nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.</p> <p>Es ist Stand der Technik in Deutschland, dass die Gebäude so ausgeführt werden, dass keine umgebenden Gebäude gefährdet oder geschädigt werden.</p> <p>Vor Baubeginn wird zudem durch den Vorhabenträger eine Beweissicherung durch Aufnahme des Bauzustandes der angrenzenden Bestandsgebäude durchgeführt, so dass bei nachträglich auftretenden Schäden, z.B. durch Grundwasser, gutachterlich untersucht werden kann, wer der Verursacher dieser Schäden ist.</p> <p>Es gibt zudem strenge gesetzliche Vorgaben: Die Genehmigungsstatik ist prüfpflichtig, die statischen Ausführungsunterlagen sind ebenfalls prüfpflichtig und die Bau durchführung muss durch den beauftragten Prüfstatiker überwacht werden.</p>
		Ö 12.11	<p>8. Denkmalschutz und Anpassung an den bestehenden Baubestand</p> <p>Das Damenviertel ist ein einmaliges Denkmal-Ensemble und eins der bekanntesten und beliebtesten Gebiete der Stadt. Der Bau des Solarquartiers lehnt</p>	<p><b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Der städtebauliche und hochbauliche Entwurf des Vorha-</p>

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
			<p>sich ein keiner Weise den Baustielen und Geometrien des Damenviertels an. Keine der gewählten stilistischen Elemente passen dazu. Alle bisherigen im oder um das Damenviertel durchgeführten Baumaßnahmen wie z.B. der Rollfinksche Hof oder die Bebauung der Ecke Nollendorfer Str. / Th.- Mann Straße fügen sich trotz neubaulicher Stilelemente in das Gesamtbild in Form und Größe ein und ergeben ein harmonisches Bild. Bei den Neubauprojekten Solarquartier etc. wird die Erklärung von einem Bindeglied zwischen den unterschiedlichen Nachbararealen bemüht ohne dass einen Grund dafür genannt werden kann. Das Stadtsanierungsgebiet Damenviertel welches Ausschmückungen in Form von der Außen Gestaltung auf Kosten der Anwohner erbringen musste wird nun wertmindernd mit zum Damenviertel unpassenden Beton und Glas Fassaden in unmittelbarer Nähe belastet, da davon bewusst abgesehen wurde, gestalterische Elemente der Fassaden des Damenviertels in die neuen Gebäude zu kopieren.</p>	<p>bens ist in mehreren Terminen mit dem Fachdienst Stadtplanung, dem Dezernenten für Stadtentwicklung und Umwelt, der Unteren Denkmalbehörde sowie der Oberen Denkmalbehörde abgestimmt worden. Es wurden alle Forderungen hinsichtlich Strukturierung und Höhen des Gebäudekomplexes umgesetzt.</p> <p>Die Überschreitung der Gebäudehöhen in Richtung Innenstadt ist maßvoll gewählt und im Übergang von der Geschossigkeit und Höhenentwicklung der Fassaden und der hohen, teilweise zweigeschossig ausgebauten 80 – 90 Grad steilen Mansarddachvolumina der gründerzeitlichen Bebauung im Damenviertel mit dem Ziel einer zeitgemäßen städtebaulichen Weiterentwicklung angemessen. Insbesondere die Bestandsbebauung Ecke Käthe-Kollwitz-Straße/Saalbahnhofstraße bzw. auch angrenzend an diese Eckbebauung hat Firsthöhen von ca. 21 m.</p> <p>Der Gebäudeteil, der an der südwestlichen Ecke im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes über einem ca. 10 m hohen Gebäudeteil auskragt, ist als städtebauliche Betonung ca. 24 m hoch, die weitere Bebauung an der Käthe-Kollwitz-Straße ca. 21 m. Damit entsprechen diese Kubaturen der Bestandsbebauung im Damenviertel.</p> <p>Durch die Auskragung sowie die eingeschossige Erhöhung im Eckbereich zur Käthe-Kollwitz-Straße wird die seitens der unteren Denkmalschutzbehörde vorgebrachte Vorschlag für eine Betonung des Bereiches analog zum übrigen Gebäudekonzept und unter Berücksichtigung der südlich gegenüberliegenden Volumen- und Höhenentwicklung der geplanten Baumaßnahme umgesetzt.</p> <p>Zudem wird durch die geschlossene blockrandartige bau-</p>

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				liche Schließung ein erheblicher Beitrag zur Verbesserung des Schallschutzes aus der Straße „Am Anger“ nach Westen in einer Richtung Damenviertel erreicht, wodurch der Wohnwert im Damenviertel erhöht wird.
Ö 13	31.03.2023	Ö 13.1	1. Klimatische Entwicklung der Stadt Jena 1.1 Wie stellt die Stadt sicher das die entstehenden Bauvorhaben nicht zur Verschlechterung der klimatischen Bedingungen im Stadtgebiet beitragen und werden alle nötigen Gutachten im Vorfeld erstellt und Nachweise erbracht das die Ziele auch eingehalten werden?	<b>Dem Hinweis wird teilweise zugestimmt.</b> Es wurde u.a. ein klimaökologisches Gutachten (siehe Aussagen zum Gutachten B 07) erstellt, welche auch Bestandteil der Unterlagen für die Beteiligungen nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB sind. Das klimaökologische Gutachten sagt aus, dass aufgrund des derzeit stark versiegelten Vorhabengrundstückes nicht von einer Verschlechterung für das angrenzende Wohnviertel durch eine Neubebauung auszugehen. Eine Untersuchung der Beeinflussung des Mikroklimas im gesamten Stadtgebiet ist kein Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes, zumal die Definition des Begriffes Stadtgebiet in diesem Zusammenhang nicht eindeutig ist: gewachsene zusammenhängende Ortslage oder Gemarkungsfläche der Stadt Jena mit Ortsteilen? Im Bebauungsplanverfahren ist zur Wertung der Auswirkungen des Bauvorhabens auf das Mikroklima nur das direkte Umfeld eines Bauvorhabens zu untersuchen. Diese Untersuchung liegt mit dem vorliegenden Klimaökologischen Gutachten vor.
		Ö 13.2	1.2 Die Bürgerinitiative Damenviertel fordert die Stadt auf nur Bauprojekte zu genehmigen die nachweislich durch überproportionale Grünanlagen das Stadtklima signifikant verbessern!	<b>Dem Hinweis wird nicht zugestimmt.</b> Es gab im Vorfeld der Erarbeitung des Vorentwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-J47, der der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zu

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				<p>Grunde lag, Abstimmungen zur Findung der optimalen städtebaulichen Lösung für dieses voll erschlossene innerstädtische Grundstück mit allen diese Belange zu vertretenden Ämtern und Fachdiensten sowie vorliegenden Fachplanungen über einen Zeitraum von fast einem Jahr. Mit dem Aufstellungsbeschluss für den VBB-J47 hat die Stadt Jena über die Notwendigkeit der Bebauung dieser Fläche auf der Grundlage der vorliegenden übergeordneten Planungen, wie die Vorgaben der regionalen Raumordnungsplanung und des landesentwicklungsplanes, Aussagen zur Stadtentwicklung im Flächennutzungsplan, behördenverbindliche informelle Planungen wie z.B. die „Standortstudie Hochhäuser in Jena“ (Hochpunktstudie), entschieden. Es gibt zudem keine gesetzliche Grundlage, wonach die Stadt nur Bauprojekte genehmigen kann, die nachweislich durch überproportionale Grünanlagen das Stadtklima signifikant verbessern.</p>
		Ö 13.3	<p>2. Die Verdichtung des Damenviertels und Umgebung</p> <p>2.1 Mit welchen Gutachten kann die Stadt nachweisen das der hohe Verdichtungsgrad durch die Bauvorhaben Solarquartier und Dotsource notwendig und gerechtfertigt ist.</p>	<p><b>Dem Hinweis wird nicht zugestimmt.</b></p> <p>Das Vorhabengebiet ist ein bereits fast vollständig versiegeltes bebautes innerstädtisches voll erschlossenes Gebiet, welches derzeit überwiegend brachliegend ist. Wenn es städtebauliche Missstände gibt, wie zunehmend brach fallenden Flächen, so haben die Gemeinden nach § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen. Nach § 1a Abs. 2 BauGB wird von den Gemeinden der sparsame und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Die Innenentwicklung ist der Außenentwicklung vorzuziehen.</p> <p>Mit dem Aufstellungsbeschluss für den VBB-J47 hat die Stadt Jena somit über die Notwendigkeit der Bebauung dieser Fläche auf der Grundlage der vorliegenden übergeordneten Planungen, wie die Vorgaben der regionalen</p>

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				Raumordnungsplanung und des landesentwicklungsplanes, Aussagen zur Stadtentwicklung im Flächennutzungsplan, behördenverbindliche informelle Planungen wie z.B. das ISEK Jena 2030+ , entschieden.
		Ö 13.4	2.2 Welche Studie belegen das diese punktuelle Verdichtung die derzeitige Wohn- und Pendler-Situation spürbar entlastet?	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplanes und ist dem entsprechend nicht abwägungsrelevant. Unabhängig davon ist es nicht Planungsziel, dass durch die Revitalisierung dieses innerstädtischen teilweise brach liegenden und voll erschlossenen Standortes die derzeitige Wohn- und Pendler-Situation spürbar entlastet werden soll.</p> <p>Es wurde bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes insbesondere der unter § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB benannte Belang der Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen berücksichtigt. Es wird damit den älteren Mitbürger:innen Jenas die gesellschaftliche Teilhabe am Leben in der Innenstadt ermöglicht. Sie können in eine entsprechende Wohnung umziehen, ihr gewohntes Umfeld mit allen sozialen Kontakten zu behalten und fußläufig kulturelle, Einkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen erreichen.</p>
		Ö 13.5	2.3 Wie beweist die Stadt das das Damenviertel eine Belebung nötig haben soll und die Wohnqualität durch die Bauvorhaben nicht beeinträchtigt wird?	<p><b>Dem Hinweis wird nicht zugestimmt.</b></p> <p>Es ist nicht Planungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBB-J47, das Damenviertel als historisch gewachsenes Gründerzeitviertel zu verdichten oder zu</p>



Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				<p>beleben, weil die Fläche des Damenviertels nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-J47 ist.</p> <p>Für die Bewertungen der Auswirkungen des Vorhabens auf das Umfeld wurden verschiedene Gutachten u.a. ein Verkehrsgutachten (siehe Aussagen zum Gutachten B 11), ein Mobilitätskonzept (siehe Aussagen zum Gutachten B 10), eine gutachterliche Stellungnahme zur Ermittlung und Beurteilung der Schallemissionen (siehe Aussagen zum Gutachten B 08), ein Gutachten zum Windkomfort (siehe Aussagen zum Gutachten B 12) und ein klimaökologisches Gutachten (siehe Aussagen zum Gutachten B 11) erstellt. Danach ist keine Verschlechterung der Situation im Damenviertel zu erwarten.</p> <p>Die genannten Gutachten sind Bestandteil der Unterlagen für die Beteiligungen nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.</p>
		Ö 13.6	<p>2.4 Die Bürgerinitiative Damenviertel fordert die Stadt auf ausschließlich Bauprojekte zu genehmigen die das örtlichen durchschnittlichen Einwohner zu km<sup>2</sup> Verhältnis nicht überschreiten und keine weitere Verdichtung erzeugen. Im konkreten Fall keine Bebauung von Häusern über der Firsthöhe des Damenviertels zuzulassen.</p>	<p><b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Das angesprochene „durchschnittlichen Einwohner zu km<sup>2</sup> Verhältnis“ ist keine planungsrelevante Kenngröße. Zudem ist nicht klar, auf welchen Bereich sich diese Forderung bezieht.</p> <p>Der städtebauliche und hochbauliche Entwurf des Vorhabens ist in mehreren Terminen mit dem Fachdienst Stadtplanung, dem Dezernenten für Stadtentwicklung und Umwelt, der Unteren Denkmalbehörde sowie der Oberen Denkmalbehörde abgestimmt worden. Es wurden alle Forderungen hinsichtlich Strukturierung und Höhen des Gebäudekomplexes umgesetzt.</p> <p>Die Überschreitung der Gebäudehöhen in Richtung Innenstadt ist maßvoll gewählt und im Übergang von der Geschossigkeit und Höhenentwicklung der Fassaden und</p>

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				<p>der hohen, teilweise zweigeschossig ausgebauten 80 – 90 Grad steilen Mansarddachvolumina der gründerzeitlichen Bebauung im Damenviertel mit dem Ziel einer zeitgemäßen städtebaulichen Weiterentwicklung angemessen. Insbesondere die Bestandsbebauung Ecke Käthe-Kollwitz-Straße/Saalbahnhofstraße bzw. auch angrenzend an diese Eckbebauung hat Firsthöhen von ca. 21 m.</p> <p>Der Gebäudeteil, der an der südwestlichen Ecke im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes über einem ca. 10 m hohen Gebäudeteil auskragt, ist als städtebauliche Betonung ca. 24 m hoch, die weitere Bebauung an der Käthe-Kollwitz-Straße ca. 21 m. Damit entsprechen diese Kubaturen der Bestandsbebauung im Damenviertel.</p> <p>Zudem wird durch die geschlossene blockrandartige bauliche Schließung ein erheblicher Beitrag zur Verbesserung des Schallschutzes aus der Straße „Am Anger“ nach Westen in einer Richtung Damenviertel erreicht, wodurch der Wohnwert im Damenviertel erhöht wird.</p>
		Ö 13.7	<p>3. Wohnraum für Jena</p> <p>3.1 Durch welche durch konkrete Berechnungen gestützten Prognosen begründet die Stadt das die zurzeit laufenden weitreichenden Baumaßnahmen im gesamten Stadtgebiet den aufgrund von abnehmenden Bevölkerungswachstums sich vermindernenden Wohnungsbedarf zukünftig nicht deckt?</p>	<p><b>Dem Hinweis wird teilweise gefolgt.</b></p> <p>Das Vorhabengebiet ist ein bereits fast vollständig versiegeltes bebautes innerstädtisches voll erschlossenes Gebiet, welches derzeit überwiegend brachliegend ist. Wenn es städtebauliche Missstände gibt, wie zunehmend brach fallenden Flächen, so haben die Gemeinden nach § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen. Nach § 1a Abs. 2 BauGB wird von den Gemeinden der sparsame und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Die Innenentwicklung ist im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwick-</p>

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				<p>lung der Außenentwicklung vorzuziehen, um z.B. vorhandene Netze der technischen und sozialen Infrastruktur besser zu nutzen.</p> <p>Unabhängig davon werden die Wohnungen im Plangebiet barrierearm ausgeführt und zu ca. der Hälfte seniorengerecht ausgeführt. Damit wird Senior:innen aus anderen Stadtteilen, wenn z.B. die Unterhaltung und Pflege des Eigenheims oder die Treppen in einem Gründerzeithaus zu beschwerlich werden, die Möglichkeit geboten, in eine altersgerechte Wohnung zu ziehen, ihr gewohntes Umfeld mit allen sozialen Kontakten zu behalten und fußläufig kulturelle, Einkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen erreichen.</p> <p>Es wird damit den älteren Mitbürger:innen Jenas die gesellschaftliche Teilhabe am Leben in der Innenstadt ermöglicht.</p> <p>Mit einer alternden Bevölkerung ist nicht zu erwarten, dass es in diesem Segment einen verminderten Wohnbedarf gibt.</p>
		Ö 13.8	3.2 Die Bürgerinitiative Damenviertel fordert die Stadt auf weitere Großbauprojekte nur nach nachgewiesen Bedarf zu genehmigen und nicht Investoren die alleinige Entscheidungshoheit zu überlassen.	<p><b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Wie bereits unter Punkt Ö 13.7 ausgeführt, entscheidet der Stadtrat über die städtebauliche Entwicklung der Stadt, nicht Investoren.</p> <p>Der städtebauliche und hochbauliche Entwurf des Vorhabens ist in mehreren Terminen mit dem Fachdienst Stadtplanung, dem Dezernenten für Stadtentwicklung und Umwelt, der Unteren Denkmalbehörde sowie der Oberen Denkmalbehörde abgestimmt worden. Es wurden alle Forderungen hinsichtlich Strukturierung und Höhen des Gebäudekomplexes umgesetzt.</p> <p>Mit dem Aufstellungsbeschluss für den VBB-J47 hat die</p>

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				Stadt Jena somit über die Notwendigkeit der Bebauung dieser Fläche auf der Grundlage der vorliegenden übergeordneten Planungen, wie die Vorgaben der regionalen Raumordnungsplanung und des landesentwicklungsplanes, Aussagen zur Stadtentwicklung im Flächennutzungsplan, behördenverbindliche informelle Planungen wie z.B. das ISEK Jena 2030+ entschieden.
		Ö 13.9	<p>4. Klimaverträglichkeit des Solarquartiers</p> <p>4.1 Wie wird das Bauvorhaben mit den Zielen des Klimaaktionsplans ausreichend vereint und wie wird nachgewiesen das das Maximale an Auflagen dafür angewandt wurde?</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Der Bezug auf den Klimaaktionsplan der Stadt betrifft nicht den Regelungsinhalt dieses Bebauungsplanes, sondern den nachfolgenden Bauantrag und die Ausführungsplanung im Vollzug der Satzung. Er ist nicht abwägungsrelevant. Unabhängig davon wird das Vorhaben dem Stand der Technik und den zum Zeitpunkt des Bauantrages aktuellen rechtlichen Vorgaben der Bundesregierung zum Klimaschutz entsprechend realisiert.</p> <p>Im Klimaaktionsplan werden im Themenfeld „Strategische Maßnahmen“ mit der Sofortmaßnahme 04 die Möglichkeiten zur Steuerung klimaökologischer Auswirkungen in der verbindlichen Bauleitplanung definiert. Unter anderem entspricht die Revitalisierung von innerstädtischen Brachflächen zur Erschließung von Potenzialen für Wohnraum und Gewerbe dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB), was den Grundsätzen der Sofortmaßnahme 04 entspricht. Projekte der Innenentwicklung erfolgen auf bereits versiegelten, baulich stark vorgeprägten Flächen - so auch die Flächenrevitalisierung am Standort der Alten Feuerwache. Aufgrund der</p>

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				intensiven baulichen Vornutzung kann davon ausgegangen werden, dass die klimatischen Auswirkungen der geplanten Hochpunkte bezogen auf die Gesamtstadt sehr gering ausfallen werden. Generell werden die Maßnahmen aus dem Gesamtkatalog der Handlungsempfehlungen zum Handbuch einer klimawandelgerechten Stadtentwicklung für Jena berücksichtigt, beispielsweise in Form der Baumpflanzungen, Gründächer und Teilentsiegelung sowie Gewinnung regenerativer Energien am Gebäude oder Wasserrückhalt in der Fläche, etc.
		Ö 13.10	<p>5. Verkehr und Parkplatzsituation des Solar und Dotsource Baus</p> <p>5.1 Wie stellt die Stadt sicher das bei beiden Bauvorhaben in der Saalbahnstraße in jedem Fall die den gesetzlichen Vorlagen entsprechende Parkplatzzahl im ausreichenden Maß eingeplant und nach der Ausführung tatsächlich realisiert werden? Wie wird sichergestellt das die Parkfläche das Anwohnerparken durch die Neubauten nicht noch weiter belastet wird?</p> <p>Wie stellt die Stadt sicher das eine Überlastung der Verkehrsknotenpunkte durch das gesteigerte Verkehrsaufkommen vermieden werden kann?</p>	<p><b>Dem Hinweis wird teilweise zugestimmt.</b></p> <p>Um sicher zu stellen, dass die erforderlichen Stellplätze für Kfz und Fahrräder errichtet werden, wurde für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB-J47 ein Mobilitätskonzept (siehe Aussagen zum Gutachten B 10) erstellt. Damit wird sichergestellt, dass die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBB-J47 realisiert werden. Was die Frage zu den Stellplätzen zum Umfeld betrifft, so betrifft das nicht den Regelungsinhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBB-J47: der Gesetzgeber geht davon aus, dass mit jedem Bebauungsplanverfahren die Probleme gelöst werden müssen, die durch diesen ausgelöst werden. Vorhandene Probleme aus dem Umfeld können nicht auf einen zufällig auf einer angrenzenden Fläche agierenden Vorhabenträger umgelegt werden.</p> <p>Die Leistungsfähigkeit des umgebenden Straßennetzes wurde mit einem Verkehrsgutachten (siehe Aussagen</p>

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				zum Gutachten B 11) untersucht. Danach hat das Bauvorhaben im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBB-J47 keinen nennenswerten Einfluss auf die Leistungsfähigkeit des angrenzenden Straßennetzes und der Knotenpunkte.
		Ö 13.11	5.2 Die Bürgerinitiative Damenviertel fordert die Stadt auf das Anwohnerparken nicht weiter einzuschränken und kostenpflichtige Privatstellplätze nicht als Alternativen auszuweisen.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplanes und ist dem entsprechend nicht abwägungsrelevant.
		Ö 13.12	6. Physische Einwirkungen auf das Umfeld wie Verschattung, Blendung und Luftwegeveränderungen 6.1 Wie stellt die Stadt sicher das die Einwirkungen auf die Anwohner nicht das zulässige Maß überschreiten wird?	<b>Dem Hinweis wird zugestimmt.</b> Es wurde u.a. ein klimaökologisches Gutachten (siehe Aussagen zum Gutachten B 07) und ein Besonnungsgutachten (siehe Aussagen zum Gutachten B 05) erstellt, welche auch Bestandteil der Unterlagen für die Beteiligungen nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB sind. Damit wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf die umgebende Bebauung untersucht. Es kann somit sicher gestellt werden, dass die Einwirkungen durch das Vorhaben auf die Anwohner in der angrenzenden Bestandsbebauung nicht das zulässige Maß überschreiten.
		Ö 13.13	7. Beschädigungen und Belastungen der umgebenden Bebauung durch Bauhöhe und Grundwasserstauungen 7.1 Wie beabsichtigt die Stadt jegliche Bauschäden durch die Großbauprojekte auf ein Mindestmaß zu limitieren bzw. den Verantwortlichen beider Bauprojekte anzulasten um die Anwohner schadlos bzw. nicht mit den Kosten der entstehenden Bauschäden alleine dastehen zu lassen?	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes, sondern die Ausführungsplanung bzw. den Bauantrag im Vollzug der Satzung. Der vorliegende Geotechnische Bericht zur Baugrundvorerkundung und Altlastenuntersuchung (siehe Aussagen zum Gutachten B 02) sowie das Fachgutachten Hydrogeologie mit Aussagen zum Grundwasseraufstau

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				<p>(siehe Aussagen zum Gutachten B 06) werden Grundlagen für die Ausführungsplanung. Sie sind informell Bestandteil der Unterlagen für die Beteiligungen nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.</p> <p>Es ist Stand der Technik in Deutschland, dass die Gebäude so ausgeführt werden, dass keine umgebenden Gebäude gefährdet oder geschädigt werden.</p> <p>Vor Baubeginn wird zudem durch den Vorhabenträger eine Beweissicherung durch Aufnahme des Bauzustandes der angrenzenden Bestandsgebäude durchgeführt, so dass bei nachträglich auftretenden Schäden, z. B. durch Grundwasser, gutachterlich untersucht werden kann, wer der Verursacher dieser Schäden ist.</p> <p>Es gibt zudem strenge gesetzliche Vorgaben: Die Genehmigungsstatik ist prüfpflichtig, die statischen Ausführungsunterlagen sind ebenfalls prüfpflichtig und die Bau durchführung muss durch den beauftragten Prüfstatiker überwacht werden</p>
		Ö 13.14	7.2 Die Bürgerinitiative Damenviertel fordert die Stadt auf das Denkmalschutzensemble Damenviertel in seiner Bausubstanz zu schützen und Großbauprojekte wie Solarquartier und Dotsource soweit einzuschränken das keine Bausubstanzgefährdung eintreten wird.	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplanes und ist dem entsprechend nicht abwägungsrelevant.</p>
		Ö 13.15	8. Denkmalschutz und Anpassung an den bestehenden Baubestand 8.1 Welche Maßnahmen trifft die Stadt die Baumaßnahmen-Träger anzuhalten sich dem Umfeld eines Stadtanierungsgebiets anzupassen? Wie wird die obere Denkmalschutzbehörde einbezogen um die einmaligen Denkmale und Denkmalensemble wie Rhenanen-Haus und das Damenviertel maximal zu schützen und keine Beeinträchtigung durch eine Umgebungsbebauung zu ermöglichen?	<p><b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Der städtebauliche und hochbauliche Entwurf des Vorhabens ist in mehreren Terminen mit dem Fachdienst Stadtplanung, dem Dezernenten für Stadtentwicklung und Umwelt, der Unteren Denkmalbehörde sowie der Oberen Denkmalbehörde abgestimmt worden. Es wurden alle Forderungen hinsichtlich Strukturierung und Höhen des Gebäudekomplexes umgesetzt.</p>

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				<p>Die Überschreitung der Gebäudehöhen in Richtung Innenstadt ist maßvoll gewählt und im Übergang von der Geschossigkeit und Höhenentwicklung der Fassaden und der hohen, teilweise zweigeschossig ausgebauten 80 – 90 Grad steilen Mansarddachvolumina der gründerzeitlichen Bebauung im Damenviertel mit dem Ziel einer zeitgemäßen städtebaulichen Weiterentwicklung angemessen.</p> <p>Zudem wird durch die geschlossene blockrandartige bauliche Schließung ein erheblicher Beitrag zur Verbesserung des Schallschutzes aus der Straße „Am Anger“ nach Westen in einer Richtung Damenviertel erreicht, wodurch der Wohnwert im Damenviertel erhöht wird.</p> <p>Durch die Auskragung sowie die eingeschossige Erhöhung im Eckbereich zur Käthe-Kollwitz-Straße wird die seitens der unteren Denkmalschutzbehörde vorgebrachte Vorschlag für eine Betonung des Bereiches analog zum übrigen Gebäudekonzept und unter Berücksichtigung der südlich gegenüberliegenden Volumen- und Höhenentwicklung der geplanten Baumaßnahme umgesetzt.</p>
		Ö 13.16	8.2 Die Bürgerinitiative Damenviertel fordert die Stadt auf alle Baumaßnahmen in wie auch angrenzend an Denkmale und Denkmalschutzensembles durch die obere Denkmalschutzbehörde eingehen prüfen zu lassen und keine Bauprojekte zu genehmigen die sich nicht in das Stadtbild der Umgebung einpassen.	<p><b>Dem Hinweis wird gefolgt.</b></p> <p>Der Oberen Denkmalbehörde wird im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-J47 zur Stellungnahme übergeben.</p>
Ö 14	31.03.2023/ 31.03.2023	Ö 14.1	Nach Studium der Unterlagen möchte ich Einwände bezgl. der Höhe des Turmes aussprechen. Der Rest des Konzeptes ist stimmig.	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes und ist dem entsprechend nicht abwägungsrelevant.</p>



Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
		Ö 14.2	<p>Die Turmhöhe verändert den gesamten Standort. Alle westlich, östlich und nördlich des Turmes gelegenen Wohnungen werden durch die Höhe des Turmes beeinträchtigt und das Ensemble nachhaltig verändert.</p> <p>Es findet mindestens eine Verdoppelung der bisher gebauten Höhe statt. Schön, dass neue Wege mittels Solarenergie gegangen werden.</p> <p>Der Schattenwurf des Turmes, vor allem im Winter, wird die passive Solarerwärmung des bestehenden Wohnraums massiv einschränken.</p>	<p><b>Dem Hinweis wird teilweise gefolgt.</b></p> <p>Der städtebauliche und hochbauliche Entwurf des Vorhabens ist in mehreren Terminen mit dem Fachdienst Stadtplanung, dem Dezernenten für Stadtentwicklung und Umwelt, der Unteren Denkmalbehörde sowie der Oberen Denkmalbehörde abgestimmt worden. Es wurden alle Forderungen hinsichtlich Strukturierung und Höhen des Gebäudekomplexes umgesetzt.</p> <p>Mit dem Aufstellungsbeschluss für den VBB-J47 hat die Stadt Jena somit über die Notwendigkeit der Bebauung dieser Fläche auf der Grundlage der vorliegenden übergeordneten Planungen, wie die Vorgaben der regionalen Raumordnungsplanung und des landesentwicklungsplanes, Aussagen zur Stadtentwicklung im Flächennutzungsplan, behördenverbindliche informelle Planungen wie z.B. das ISEK Jena 2030+ und die „Standortstudie Hochhäuser in Jena“ (Hochpunktstudie), entschieden. Es wurde für das Vorhaben ein Besonnungsgutachten (siehe Aussagen zum Gutachten B 05) erstellt, welches Bestandteil der Unterlagen für die Beteiligungen nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB ist.</p> <p>Mit dem Besonnungsgutachten wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf die umgebende Bebauung untersucht.</p> <p>Ein Nachweis über die passive Solarerwärmung in angrenzenden Gebäuden, die u.a. abhängig ist von der Größe der Fensterflächen, dem Wärmeschutz der verwendeten Gläser, den Wandstärken und -materialien, der Fassadenstruktur und daraus erfolgender Eigenverschattung, dem Windchill an den Außenwänden. Ein solches Gutachten würde die nach § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB vorgeschriebene Angemessenheit einer de facto Umweltprüfung überschreiten.</p>

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
		Ö 14.3	Zusätzlich kenne ich aus eigener Anschauung, ich habe bereits die Folgen der hohen Bebauung in einer deutschen Großstadt erlebt, wie Türme das Kleinklima verändern, Es entstehen vertikale Luftströme, die zu unangenehmen Folgen in den niedrigen Stockwerken führen.	<b>Dem Hinweis wird gefolgt.</b> Es wurde für das Vorhaben ein Gutachten zum Windkomfort (siehe Aussagen zum Gutachten B 12) erstellt, welches Bestandteil der Unterlagen für die Beteiligungen nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB ist.
		Ö 14.4	Die Bebauungshöhe muss neu evaluiert werden, das ganze Ensemble um zwei Stockwerke aufzustocken würde entsprechenden Wohnraum des Turmes kompensieren. Bebauung Ja, Turm in dieser Höhe Nein!	<b>Dem Hinweis wird nicht zugestimmt.</b> Es gab im Vorfeld der Erarbeitung des Vorentwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-J47, der der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zu Grunde lag, Abstimmungen zur Findung der optimalen städtebaulichen Lösung für dieses voll erschlossene innerstädtische Grundstück mit allen diese Belange zu vertretenden Ämtern und Fachdiensten sowie vorliegenden Fachplanungen über einen Zeitraum von fast einem Jahr. Der Hochpunkt ist elementarer Bestandteil dieser städtebaulichen Lösung. Er wurde als städtebauliches Planungsziel unter Punkt 002 des Einleitungsbeschlusses durch den Stadtrat bestätigt. Diesem Auftrag des Stadtrates entsprechend wird der Hochpunkt in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-J47 übernommen.
Ö 15	31.03.2023/ 31.03.2023	Ö 15.1	Ich beziehe mich auf Ihren Vorentwurf des Bebauungsplanes VBB-J 47 des Bauabschnittes in der Saalbahnstraße mit dem Arbeitstitel „Solarquartier“. Ich möchte zunächst positiv hervorheben, dass Sie sich der Bebauung des Abschnittes an der Saalbahnstraße widmen und auch einen Abriss einiger Gebäude planen, um dort nötigen Wohnraum zu schaffen. Dass Jena Wohnraum braucht, ist unumstritten und das Anliegen, diese Bereiche an der Saalbahnstraße vordergründig mit Wohnraum zu füllen, ist absolut wünschenswert und unterstützenswert.	<b>Dem Hinweis wird gefolgt.</b> Der Hinweis betrifft unterstützend das planerische Konzept und das Erforderlichkeitsgebot des § 1 Abs. 3 BauGB, wonach Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dabei kann die Aufstellung insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen.

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
		Ö 15.2	<p>Ich widerspreche jedoch dieser vorliegenden Bebauungsplanung, unter Annahme des geplanten Baus eines Hochhauses, das über die Höhe des benachbarten Damenviertel hinaus ragt.</p> <p>Laut Denkmalschutz ist das Damenviertel in seiner Anmutung mit seinem optischen Ensemble geschützt.</p> <p>Dieser Schutz wurde mit vielen Millionen Euro Fördermitteln aus den Bund-Länder-Förderprogramm seit 1990 viele Jahre gefördert und umgesetzt, so dass heute ein nahezu vollständig saniertes Damenviertel vorliegt, das optisch in sich stimmig ist.</p> <p>Mit dem Bau eines jedoch überragenden Hochhauses mit 14-15 Etagen wäre das ein deutlicher Eingriff in die optische Gesamt-Anmutung und ein Eingriff in das Ensemble, der viel massiver ist, also wenn z.B. eine Kleinigkeit an einer Fassade nicht korrekt restauriert werden würde, da es optisch viel stärker und von nah und weit sichtbar direkt eingreift. Wir können nicht als Stadt den Erhalt der Fördermittel zum Schutz des Damenviertels rechtfertigen, wenn wir im nächsten freien Atemzug selbst dagegen mit solch einem Bau arbeiten.</p> <p>Vor allem greift ein Hochhaus optisch ein, zum Beispiel, wenn man in der Saalbahnhofstraße direkt unterwegs ist: Links an der Straße ist das Damenviertel mit Gebäuden von zumeist 3 Etagen (maximal 5 Etagen). Rechts an der Straße steht das Hochhaus mit 14-15 Etagen (neben den weiteren Gebäuden), welches in seiner Höhe und der damit verbundenen Dominanz das Damenviertel unweigerlich in den Schatten stellen würde und damit der Schutz des einmaligen Ensembles nicht mehr gewährleistet wäre.</p> <p>Aber auch beim „Fern“-Blick auf das Damenviertel, insbesondere vom Griesbachgarten aus, aber auch vom historischen Planetarium aus gesehen, wäre das Hochhaus oberhalb der Häuser des Denkmal geschützten Bereiches des Damenviertels sichtbar, da es circa 10 Etagen höher ist, als die benachbarten Gebäude, und aus dem Damenviertel raus und darüber ragt. Zum Verständnis der Wirkung: Die meisten Gebäude in Neu-Lobeda haben lediglich 11 Etagen, also weniger als dieses Hochhaus. Auch das orangefarbene Hochhaus am Saalbahnhof hat „nur“ 9-11 Etagen, ist also auch immer noch deutlich niedriger (Siehe Fotos ganz unten). Dieses geplante Hochhaus wäre also mit 14-15 Eta-</p>	<p><b>Dem Hinweis wird nicht zugestimmt.</b></p> <p>Um mehr Transparenz und Bürgernähe zu schaffen, wurde deshalb durch die Stadt Jena aufgrund der aufkommenden Fragestellung im Zuge des städtebaulichen Wettbewerbs für den zukünftigen Inselplatz-Campus, ob ein Hochpunkt in die Planung eingeordnet werden könne, die Erstellung einer „Standortstudie Hochhäuser in Jena“ (Hochpunktstudie – siehe Aussagen B 01)) durch das dafür bundesweit fachlich anerkannte Büro Wick + Partner Architekten Stadtplaner, Stuttgart beauftragt.</p> <p>Da größere Gebäudehöhen über den Nahbereich eines Quartiers hinaus wirksam werden sowie das Stadtbild mit Wirkungen in den umgebenden Landschaftsraum determinieren, stellt die bauliche Höhenentwicklung einen besonders sensiblen Aspekt der Stadtentwicklung dar, die im Sinne des Gemeinwohls untersucht und entschieden werden muss.</p> <p>Daraus folgend wurden die städtebaulichen Untersuchungen auf weitere potenzielle Hochpunkte in und am Rande der Kernstadt erweitert. Es wurden der Einfluss von Hochhäusern auf die Silhouette und Gliederung der Stadt, der Kontext von Stadt- und Landschaftsraum, der Verträglichkeit von Interventionen in bestehende Strukturen, auf das Maß der baulichen Dichte sowie zur Typologie und Höhenentwicklung der neu gebauten oder ergänzten Stadtbausteine untersucht. Das erste Ergebnis der Studie wurde 2017 vorgelegt, in den Fachabteilungen diskutiert, 2018 in der Schriftenreihe Stadtentwicklung der Stadt Jena veröffentlicht und 2018 ergänzt für konkrete Standorte. Im Jahr 2021/22 lag die Ergänzungsstudie mit Empfehlungen zur baulichen Ausprägung der Standorte</p>

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
			<p>gen noch einmal um einiges höher UND liegt zudem direkt am Denkmal geschützten Damenviertel. Mit dem Ergebnis: Neu-Lobeda wäre dann faktisch direkt in der Innenstadt.</p> <p>Damit würde insgesamt unmittelbar in das optisch geschützte Ensemble eingegriffen werden, was dem vorliegenden Denkmalschutz entgegen stehen würde.</p>	<p>vor.</p> <p>Zusammenfassend geht die Stadt Jena davon aus, dass alle Aspekte zur Einordnung von Hochpunkten allumfassend fachlich untersucht wurden. Es ist also davon auszugehen, dass sich der Hochpunkt am Spittelplatz in das sich entwickelnde Stadtbild positiv einfügt. Die Standortstudie zu vertikalen Bautypologien in der Innenstadt (Hochpunktstudie) wurde im September 2016 im Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss vorgestellt und im Jahr 2021 überarbeitet bzw. ergänzt. Der Hochpunkt wurde als städtebauliches Planungsziel unter Punkt 002 des Einleitungsbeschlusses durch den Stadtrat bestätigt. Diesem Auftrag des Stadtrates entsprechend wird der Hochpunkt in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-J47 übernommen.</p> <p>Hinsichtlich der geäußerten Befürchtung, dass das Damenviertel als Denkmalensemble nicht mehr gewährleistet wäre: Hierzu gab es Abstimmungen mit allen diese Belange zu vertretenden Ämtern und Fachdiensten sowie vorliegenden Fachplanungen über einen Zeitraum von fast einem Jahr. Die Belange des Denkmalschutzes wurden eingearbeitet.</p> <p>Der Hochpunkt ist elementarer Bestandteil dieser städtebaulichen Lösung und wird in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-J47 übernommen.</p>
		Ö 15.3	<p>Damit möchte ich auch der Aussage aus der Hochhaus-Studie widersprechen, laut der es angeblich keinen Einfluss durch ein neues Hochhaus an der Stelle auf das geschützte Damenviertel gäbe.</p> <p>Ich zweifle die Wissenschaftlichkeit und Richtigkeit dieser Studie bezogen auf diesen Abschnitt an und hinterfrage die Qualität der Recherche, die soweit ich</p>	<p><b>Dem Hinweis wird nicht zugestimmt.</b></p> <p>Wie bereits unter dem Punkt Ö 15.2. ausgesagt, ist das mit der Erstellung der Hochpunktstudie beauftragte Büro Wick + Partner Architekten Stadtplaner, Stuttgart ein fachlich renommiertes Büro mit bundesweiter Expertise.</p>

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
			<p>das überblicken konnte, an keiner Stelle näher beschrieben wird. Unklar ist, wie es zu dieser Aussage, dass es keine Auswirkung auf das schützenswerte Denkmal-Viertel hätte, kommen konnte. Es wird in der „Studie“ nicht beschrieben, sondern nur ein scheinbares Ergebnis mitgeteilt.</p> <p>Welcher Personenkreis die „Studie“ erstellt hat bzw. ob es überhaupt mehr als eine Person war, ist genauso unklar, wie die Frage ob die Fachkundigkeit und Kompetenz der Person(en) hinsichtlich von denkmalschützenden Gebäuden gegeben war, die zudem politisch unabhängig von der Stadt Jena und anderen wirtschaftlichen Interessen notwendig wäre.</p> <p>Der Begriff „Studie“ suggeriert zudem dem Leser oder der Leserin, dass hier wie an der Hochschule wissenschaftlich gearbeitet wurde, also eine intensive Abwägung einer Problematik vorgenommen wurde und mehrere Standpunkte integriert wurden. Dies konnte ich allerdings nicht feststellen. Der Begriff scheint vielmehr ein werbetechnisch günstiges Wort zu sein, beispielsweise genauso wie auch der Begriff „Institut“ nicht geschützt ist und häufig verwendet wird, um seriöser zu erscheinen. Die Erschaffung einer Seriösität wurde hier scheinbar auch bezweckt, um damit die Leser*innen positiv zu stimmen. Sollte dies allerdings wirklich bereits seriös und wissenschaftlich untersucht worden sein, dann sind entsprechende Nachweise glaubhaft zu ergänzen.</p> <p>Da ein Bau eines Hochhauses an dieser Stelle aber so massive und langjährige dauerhafte Auswirkungen auf die Stadt hat, sollte dies von mehreren unabhängigen Stellen zwingend nochmal auf die Auswirkungen, insbesondere hinsichtlich des Denkmalschutzes, geprüft werden und zwar von der Stadt politisch und wirtschaftlich unabhängigen Parteien, die dies mit der entsprechend Fach-Kompetenz auch fachgerecht beurteilen können.</p> <p>Sollten diese Personen(Kreise) immer noch zum Ergebnis kommen, dass keine offensichtliche Gefährdung gegeben ist, würde ich trotzdem dringend raten, an dieser Stelle kein Hochhaus zu bauen, sondern die Abgrenzung der Höhe des benachbarten Damenviertels anzugleichen.</p>	<p>Es ist zudem unredlich, dem Büro eine politische oder wirtschaftliche Abhängigkeit von der Stadt Jena bzw. unwissenschaftliche Arbeit zu unterstellen.</p> <p>Das Büro hat, wie auch unter Punkt Ö 15.2. bereits ausgesagt, seit 2017 die einzelnen Arbeitsabschnitte mehrfach vor Fachgremien der Stadt Jena vorgestellt und diskutiert. Bei einem Mängel in der Herangehensweise hätte die Stadt Jena schwerlich weitere Aufträge ausgelöst.</p> <p>Den Bebauungsplan betreffend, gab es zudem bereits im Vorfeld der Erarbeitung des Vorentwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-J47, der der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zu Grunde lag, Abstimmungen zur Findung der optimalen städtebaulichen Lösung für dieses voll erschlossene innerstädtische Grundstück mit allen diese Belange zu vertretenden Ämtern und Fachdiensten einschließlich der Denkmalbehörde sowie vorliegenden Fachplanungen über einen Zeitraum von fast einem Jahr. Die Forderungen der Denkmalpflege wurden berücksichtigt. Der Hochpunkt ist elementarer Bestandteil dieser städtebaulichen Lösung. Er wurde als städtebauliches Planungsziel unter Punkt 002 des Einleitungsbeschlusses durch den Stadtrat bestätigt. Diesem Auftrag des Stadtrates entsprechend wird der Hochpunkt in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-J47 übernommen.</p> <p>Da in dem Hinweis Im letzten Satz gesagt wird, dass auch, wenn von mehreren unabhängigen Stellen zwingend nochmal auf die Auswirkungen, insbesondere hinsichtlich des Denkmalschutzes, geprüft wurden, das Hochhaus Bestandteil der Planung bleibt, angeraten wird,</p>

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				kein Hochhaus zu bauen, stellt sich eine in obigem Zusammenhang bedeutende Frage: Auf Grundlage welcher Expertise wird diese Aussage gemacht?
		Ö 15.4	<p>Vielleicht hilft es, sich gedanklich an andere nahe gelegene Städte mit historischen Stadtkernen zu orientieren (wie Weimar etc.) und zu überlegen ob diese Städte direkt an ihre großen baulichen Schätze einen solchen Bau setzen würden und sich damit wie man so schön sagt „ein Ei setzen“ würden. Denn „modern“ zu sein heißt nicht auf Teufel komm raus alles zu bauen und sich Scheuklappen aufzusetzen oder wie die „drei Affen“ zu agieren. Der neue Campus am Inselsplatz und auch das neue Intershop-Gebäude zeigen, dass man mit einem guten Gespür für die Nachbarschaft und auch über die räumliche Abgrenzung/Entfernung zu anderen Bauwerken, es schafft, ein modernes und auch diverses Jena zu schaffen, das durchaus eine Skyline haben kann. Aber diese muss unbedingt in weiser Bauweise und wohlüberdacht erschaffen werden. Schlau und mutig ist, wer nicht stur Vorgaben folgt sondern ganz genau hinsieht und auch aus A nicht zwanghaft B macht, wenn man merkt, dass A doch nochmal geändert werden muss.</p> <p>Und notwendig dafür ist eine gute Entscheidung, die wie bei allen guten Entscheidungen auf drei Ebenen basiert und mit diesen getroffen werden sollte: 1.) mit dem Kopf, 2.) mit dem Bauch und 3.) mit einer guten Intuition. Fehlt ein Part oder wird der nicht berücksichtigt bzw. passt das Gefüge eigentlich nicht, dann wird diese Entscheidung nie stimmig und nicht nachhaltig schlüssig sein.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes und ist dem entsprechend nicht abwägungsrelevant.</p>
		Ö 15.5	Insofern fordere ich die Anpassung des Bebauungsentwurfes auf eine Höhe die dem Damenviertel entspricht.	<p><b>Dem Hinweis wird nicht zugestimmt.</b></p> <p>Es gab im Vorfeld der Erarbeitung des Vorentwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-J47, der der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zu Grunde lag, Abstimmungen zur Findung der optimalen städtebaulichen Lösung für dieses voll erschlossene innerstädtische Grundstück mit allen diese Belange zu vertretenden Ämtern und Fachdiensten sowie vorliegenden</p>

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				Fachplanungen über einen Zeitraum von fast einem Jahr. Wie bereits unter Punkt Ö 15.3 erläutert, ist der Hochpunktelementarer Bestandteil dieser städtebaulichen Lösung und wird in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-J47 übernommen.
		Ö 15.6	Neben diesem Aspekt sind zudem auch die Aspekte des Umweltschutzes (Belichtung im Hinblick auf Lichtverschmutzung und Auswirkung auf Mensch und Tier, Belüftung, Schall, Mikroklima (Auswirkungen auf Kaltluftströme in dem Bereich)) zu untersuchen, bevor es zur Baugenehmigung kommen darf. Mögliche Auswirkungen auf die Zirkulation im Rahmen des Stadtklimas wurden zumindest in der Hochhaus-„Studie“ angerissen und es wurde dort vermerkt, dass eine genauere Prüfung jeweils unbedingt nötig wäre, durch die begrenzte Tal-lage und dem verminderten Eintrag von Frischluft in die Innenstadt. Denn mit einer Änderung der Zirkulation besteht die Gefahr von erhöhtem Smog in der Stadt, was sich dann nicht nur auf die unmittelbar dort lebenden Bewohner auswirken würde. Ein Verzicht dieser dringend notwendigen Untersuchungen kann auch dann nicht entsprochen werden, wenn das bauliche Verfahren damit beschleunigt werden würde.	<b>Dem Hinweis wird zugestimmt.</b> Es wurden u.a. ein klimaökologisches Gutachten (siehe Aussagen zum Gutachten B 07), ein Besonnungsgutachten (siehe Aussagen zum Gutachten B 05) und eine gutachterliche Stellungnahme zur Ermittlung und Bewertung der Schallimmissionen (Schallimmissionsgutachten - siehe Aussagen zum Gutachten B 8) erstellt, welche auch Bestandteil der Unterlagen für die Beteiligungen nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB sind. Aus dem Schallimmissionsgutachten wurden die bebauungsplanrelevanten Aussagen als Festsetzungen in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernommen.
Ö 16	31.03.2023/ 31.03.2023	Ö 16.1	Ich habe einen Kommentar zum Bauvorhaben "VBB-J 47" (Solarquartier). Laut Antrag sollen auf die insgesamt 199 Wohneinheiten 136 PKW Stellplätze und nur 98 Fahrradstellplätze kommen. Ich persönlich bin der Meinung, dass die Verteilung von Stellplätzen nicht zeitgemäß ist. Meiner Meinung nach sollte es <i>mindestens</i> so viele Fahrradstellplätze wie Wohneinheiten geben, idealerweise sogar mehr. Ebenfalls würde ich es für sinnvoll halten explizite Stellplätze für Lastenräder (auch E, mit Lademöglichkeiten) anzubieten. Ich denke, dass dies sinnvoller für ein solches Bauvorhaben in der Innenstadt von Jena wäre. Insbesondere da Jena, wie ich das mitbekomme und stark hoffe, in Zukunft mehr auf Radverkehr und weniger auf Autoverkehr (insb. in der Innenstadt) setzen will.	<b>Dem Hinweis wird zugestimmt.</b> Die Erforderlichkeit von Stellplätzen wird durch die Bekanntmachung zum Vollzug der Thüringer Bauordnung sowie, wenn vorhanden, durch Hinweise zum Fahrradparken geregelt. Da sich der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-J47 auf einer innerstädtischen und durch den ÖPNV sehr gut erschlossenen Fläche befindet, wurde ein Mobilitätsgutachten (siehe Aussagen zum Gutachten B 10) mit entsprechenden Abminderungsfaktoren für diesen Standort erstellt.



Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				Auf der Grundlage dieses Mobilitätsgutachtens wird die Herstellung von mindestens 85 Kfz-Stellplätzen sowie 4 Carsharing-Stellplätze und mindestens 202 Fahrradstellplätzen festgesetzt. Zudem sollen Stellplätze für Lastenfahrräder eingeordnet werden, wofür es derzeit noch keine rechtlichen Forderungen gibt.
Ö 17	31.03.2023/ 31.03.2023	Ö 17.1	Dies ist nicht meine erste Stellungnahme zu einem geplanten Bauvorhaben der Stadt und ich befürchte, dass es nicht die Letzte ist. Ich bin Bürgerin der Stadt, wohne und arbeite hier, zahle Steuern, erziehe Kinder. Als meinen Wohnort habe ich bewusst die Innenstadt gewählt und meine Arbeitsstätte befindet sich im äußeren Stadtgebiet. Ich bin aufgrund meiner Lebensumstände auf ein Fahrzeug angewiesen.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Der Hinweis ist nicht abwägungsrelevant.
		Ö 17.2	Mit dem geplanten Bauvorhaben bin ich nicht einverstanden. Die Beweggründe folgen: Ich fasse kurz zusammen: Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um einen Gebäudekomplex, der sein Umfeld stark beeinträchtigt. Ein an sich sehr klobige Gebäudekette mit Gewerbe im Erdgeschoss soll durch einen ca. 50 Meter hohen Wohnturm ausgestattet werden. Um die notwendigen baurechtlich vorgeschriebenen Parkplätze für das Objekt zu schaffen soll eine Tiefgarage mit 2 Geschossen unter dem Gebäude gebaut werden. Die Grundstücksfläche wird vollständig bebaut – eine Ausnahme bildet der das denkmalgeschützte Burschenschaftshaus umschließende Bereich – um die nötigen Mindestabstände einzuhalten wird hier eine ebenfalls versiegelte Fläche frei bleiben – eine unumgängliche Auflage die das denkmalgeschützte Gebäude mit sich bringt. Die fehlenden Gartenflächen für die Bewohner am Boden werden auf die Dachflächen verlegt. Hier soll die Bewirtschaftung der Dachgärten durch die Anwohner erfolgen. Die Begrünung der Dächer erfolgt intensiv – d.h. wenn die Anwohner sich nicht um die Dachgärten kümmern wird hier keine Begrünung stattfinden. Maßgebliche positive Effekte sind nicht zu erwarten. Die Flächen sind vorbehalten für die Bewohner des Ge-	<b>Dem Hinweis wird nicht zugestimmt.</b> Im überwiegenden Teil wird im Hinweis das Vorhaben in negativer Assoziation beschrieben. Diese Interpretation des Vorhabens ist nicht abwägungsrelevant. Außerdem wird ausgesagt, dass das Vorhabengrundstück vollständig bebaut wird. Das entspricht nicht dem vorgestellten Vorhaben sowie den Planungszielen. Das Vorhabengrundstück ist derzeit fast vollständig bebaut und versiegelt. Nach Umsetzung des Vorhabens wird der Versiegelungsgrad deutlich geringer sein, wodurch eine Verbesserung des Mikroklimas zu erwarten ist. Hinsichtlich der angesprochenen Befürchtungen der Verschattung wurde für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB – J47 wurde ein Besonnungsgutachten (siehe Aussagen zum Gutachten B 05) erstellt, welches auch Bestandteil der Unterlagen für die Beteiligungen nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB sind.



Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
			bäudekomplexes. Anwohner des umliegenden Wohnviertels haben keinen Zugang. Um das Gebäude in seinem Dasein klimatisch zu rechtfertigen werden PV Anlagen angebracht, welche zu Blendwirkungen der Umgebung und Nachbarschaft führen. Der Wohnturm wird in großen Bereichen des Damenviertels zu Verschattungen führen – eine Begutachtung steht noch aus.	Entsprechend den vorliegenden Stellungnahmen zum Vorentwurf gibt es keinen städtebaulichen Regelungsbedarf für die Rhenanenvilla, so dass sie im weiteren Planverfahren nicht mehr im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-J47 sein wird. Unabhängig davon wurden die Nutzungen in der Rhenanenvilla in allen vorliegenden Gutachten einbezogen. In der Rhenanenvilla befinden sich die Wohnräume nur im Dachgeschoss. Hier gibt es bei Umsetzung des Vorhabens keine Beeinträchtigungen. Die Befürchtung, dass es zu Blendwirkungen im Umfeld durch die fassadenintegrierten PV-Anlagen im Geltungsbereich kommen kann, kann entkräftet werden: Es wird festgesetzt, dass nur matt glänzende PV-Module zulässig sind, wodurch es in der Regel zu keiner Blendwirkung kommt.
		Ö 17.3	<p>Generelle Fragen und Bedenken mit Bitte um Klärung:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Das Baugrundgutachten ist mehrere Jahre alt und wurde für abweichende Voraussetzungen erstellt. Es wurde für ein 6-geschossiges Wohngebäude erstellt und betrachtet auch in der Anpassung nicht die genauen Gegebenheiten des Bauvorhabens. Auch eine Anpassung an eine „große“ statt mehrgeschossige Tiefgarage trifft nicht die zu begutachtenden Anforderungen des Vorhabens? Wird ein neues Gutachten erstellt? Was kann die Folge sein?</li> <li>2. Kann der Baugrund ein Hochhaus tragen?</li> </ol>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes, sondern die Ausführungsplanung bzw. den Bauantrag im Vollzug der Satzung.</p> <p>Das im Hinweis angesprochene Baugrundgutachten (Geotechnischer Bericht, (siehe Aussagen zum Gutachten B 02) wird Grundlage für die Ausführungsplanung. Sollten weiterführende Aussagen erforderlich werden, wird das Baugrundgutachten aktualisiert werden. Abhängig von der Art der Gründung kann der Baugrund ein Hochhaus tragen.</p> <p>Es wird im Hinweis nach den Folgen gefragt: Es ist Stand der Technik in Deutschland, dass die Gebäude so ausgeführt werden, dass keine umgebenden Gebäude gefährdet oder geschädigt werden.</p>

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				Vor Baubeginn wird zudem durch den Vorhabenträger eine Beweissicherung durch Aufnahme des Bauzustandes der angrenzenden Bestandsgebäude durchgeführt, so dass bei nachträglich auftretenden Schäden gutachterlich untersucht werden kann, wer der Verursacher dieser Schäden ist.
		Ö 17.4	3. Der Denkmalschutz wird trotz des denkmalgeschützten Gebäudes auf dem Gelände und dem gegenüber angesiedelten Denkmalensemble bei dem Bauvorhaben zwar involviert – ein denkmalschutzrechtliches Gutachten wird jedoch nicht angefordert – ist das richtig? Warum?	<p><b>Dem Hinweis wird inhaltlich zugestimmt.</b></p> <p>Der Entwurf ist in mehreren Terminen mit dem Fachdienst Stadtplanung, dem Dezernenten für Stadtentwicklung und Umwelt, der Unteren Denkmalbehörde sowie der Oberen Denkmalbehörde abgestimmt worden. Es wurde durch den Vorhabenträger auf alle Forderungen hinsichtlich Strukturierung und Höhen des Gebäudekomplexes eingegangen.</p> <p>Die Überschreitung der Gebäudehöhen in Richtung Bestandsbebauung ist maßvoll gewählt und im Übergang von der Geschossigkeit und Höhenentwicklung der Fassaden und der hohen, teilweise zweigeschossig ausgebauten 80 – 90 Grad steilen Mansarddachvolumina der gründerzeitlichen Bebauung im Damenviertel mit dem Ziel einer zeitgemäßen städtebaulichen Weiterentwicklung angemessen. Insbesondere die Bestandsbebauung Ecke Käthe-Kollwitz-Straße/Saalbahnhofstraße bzw. auch angrenzend an diese Eckbebauung hat Firsthöhen von ca. 21 m.</p> <p>Der Gebäudeteil, der an der südwestlichen Ecke im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes über einem ca. 18 m hohen Gebäudeteil auskragt, ist als städtebauliche Betonung ca. 24 m hoch, die weitere Bebauung an der Käthe-Kollwitz-Straße ca. 21 m. Damit entsprechen diese Kubaturen der Bestandsbebauung im</p>

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				<p>Damenviertel.</p> <p>Es ist rechtlich in einem Bebauungsplanverfahren nicht möglich, dass eine Behörde ein „denkmalpflegerisches Gutachten“ erstellt. Die Stellungnahme der Denkmalbehörde dagegen ist verpflichtend zu beachten.</p> <p>Sowohl die Obere als auch die untere Denkmalbehörde werden im weiteren Bebauungsplanverfahren mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nochmals beteiligt.</p>
		Ö 17.5	4. Ist der Baukunstbeirat ein Gremium welches eine rechtlich belastbare Meinung vertritt? Kann man beantragen dass dieses Projekt von der Oberen Denkmalschutzbehörde bewertet wird?	<p><b>Dem Hinweis wird inhaltlich zugestimmt.</b></p> <p>Der Baukunstbeirat kann im Rahmen der Beteiligung nach § 3 (2) BauGB wie jeder Bürger eine Stellungnahme abgeben, die dann in die Abwägung eingestellt wird.</p> <p>Es muss niemand beantragen, dass das Vorhaben von der Oberen Denkmalbehörde bewertet wird. Wie bereits unter Punkt Ö 17.4 ausgesagt, gab es bereits im November 2022 im Vorfeld des Vorentwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Abstimmungen mit der Oberen Denkmalbehörde. Die Forderungen der Behörde, wie bereits unter Punkt Ö 17.4 erläutert, wurden bereits in den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-J47 übernommen. Zudem wird die Obere Denkmalbehörde im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt und um Stellungnahme gebeten.</p>
		Ö 17.6	5. Die Begrünung der Dächer wird in Form von „eine Möglichkeit für die Bewohner dort kleine Gärten und Gemüse anzupflanzen“ realisiert – eine Bewirtschaftung und Pflege wird nicht vom Inhaber umgesetzt – stimmt das?	<p><b>Dem Hinweis wird inhaltlich zugestimmt.</b></p> <p>Die Bewirtschaftung der Dachgärten betrifft nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes, sondern die Nutzung des Gebäudes im Vollzug der Satzung. Die Anlage</p>

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				<p>der Dachgärten wird aber im vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB-J47 festgesetzt: Rasenansaat, Stauden, Sträucher und mindestens 8 Kleinbäume. Mindestens 10% der Dachgartenfläche sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Das Substrat ist in einer Dicke von 40 – 60 cm, im Bereich der Kleinbäume von 80 – 100 cm auszuführen. Die Pflege dieser Flächen erfolgt in der Regel im Rahmen der gesamten Grünanlagenpflege durch einen Hausmeister oder ein entsprechendes Dienstleistungsunternehmen. Unabhängig davon können erst mit dem Vorliegen eines konkreten Nutzerkreises die Aufgaben des Hausmeisters konkretisiert werden.</p>
		Ö 17.7	6. Die PV-Anlagen werden an dem Gebäude fest verbaut und sind in ihrer Ausrichtung nicht anpassbar als dass der Ertrag optimiert werden kann. Auf Blendwirkungen kann nicht reagiert werden – auch der Verkehr könnte geblendet werden?	<p><b>Dem Hinweis wird nicht zugestimmt.</b></p> <p>Wie bereits unter Punkt Ö 17.2 ausgesagt, ist nicht von einer Blendwirkung der fassadenintegrierten PV-Anlagen auszugehen. Es sollen PV-Elemente mit Antirefleksionsbeschichtung realisiert werden. Dazu wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB-J47 unter dem Punkt Fassadengestaltung festgesetzt, dass verspiegelte Fassadenmaterialien mit Ausnahme matt glänzender PV-Module unzulässig sind.</p>
		Ö 17.8	7. Baumbestand: Die Planung sieht vor, dass der eine „Stadtbildprägende“ Baum direkt neben der Einfahrt zur Tiefgarage erhalten bleibt. Ist dieser Ort geeignet für den Erhalt des Baumes? Auf dem Gelände befinden sich derzeit noch mindestens zwei andere erhaltenswerte Bäume. Werden diese gefällt? Wird das gegeneinander aufgerechnet was der klimatisch Verlust eines Baumes bedeutet? Wie viele Bäume (und wo) werden gepflanzt um den Verlust zu kompensieren?	<p><b>Dem Hinweis wird inhaltlich zugestimmt.</b></p> <p>Der angesprochene Baum ist durch den Vermesser aufgenommen und steht an dieser Stelle. Er ist zum Erhalt festgesetzt. Ebenso werden die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-J47 befindlichen Bäume im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zum Erhalt festgesetzt.</p>

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				Bäume, die nicht erhalten werden können, wie auf dem Grundstück Saalbahnstraße/Ecke Käthe-Kollwitz-Straße, sind entsprechend der Forderungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Jena vom 12.11.1997 zu ersetzen.
		Ö 17.9	8. Konkurrierende Quartiersplätze: Hier sollen in unmittelbarer Nähe voneinander zwei Quartiersplätze geschaffen werden - ohne jegliche Verbindung herzustellen. Anstatt hier in einem Quartier einen Platz zu stärken wird alles noch auseinandergerissen - in zwei konkurrierende Plätze. Wirkt auf mich nicht überdacht. Was hat sich die Stadtentwicklung dabei gedacht? Der Bau der dot-source wird dem Solarquartier abgewandt in Erscheinung treten. Kann dies stadtplanerisch begründet werden? Die beiden aktuellen Bauprojekte werben faktisch mit den gleichen Features ohne dabei einander zu beachten.	<p><b>Dem Hinweis wird nicht zugestimmt.</b></p> <p>Das Vorhaben ist sowohl hinsichtlich der städtebaulichen Ausformung der hochbaulichen Anlagen als auch der dazu gehörigen Freiräume ist in mehreren Terminen mit dem Fachdienst Stadtplanung und dem Dezernenten für Stadtentwicklung und Umwelt abgestimmt worden. Diese fachlichen städtebaulichen Abstimmungen erfolgen immer neben den Anforderungen aus der Stadtbildentwicklung unter Beachtung der funktionellen Anforderungen aus dem Umfeld des jeweiligen Vorhabens, u.a. den Anforderungen aus der Verkehrsorganisation sowie den Netzen der sozialen und technischen Infrastruktur. Im Ergebnis kann stadtplanerisch begründet werden, dass der Quartiersplatz im Geltungsbereich des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-J47 wegen seiner Nutzung für die Bewohner innerhalb des Geltungsbereichs an einer vor dem Verkehrslärm der Straße Am Anger (Bundesstraße) und der Käthe-Kollwitz-Straße geschützten Stelle eingeordnet ist. Mit diesem Quartiersplatz soll eine Freifläche für Freizeitaktivitäten im direkten Wohnumfeld innerhalb des Geltungsbereichs für die Nutzer aller Altersgruppen im Geltungsbereich gestaltet werden.</p> <p>Unabhängig davon ist der Quartiersplatz durch die Zugänglichkeit nicht nur über die im Erdgeschoss des nördli-</p>

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				<p>chen Gebäudeteils geplante Gaststätte und deren Dachterrasse, sondern auch von der Saalbahnstraße aus, ein Angebot an Nutzer aus dem Umfeld.</p> <p>Der neue zur Verfügung stehende Quartiersplatz trägt maßgeblich zur Verbesserung der urbanen Attraktivität des gesamten Quartieres und seiner Umgebung bei.</p> <p>Zur räumlichen Erweiterung der begrünten Platzfläche trägt der eingeschossige intensiv und extensiv begrünte Baukörper maßgeblich bei und bildet eine einladende Geste zur Nutzung der dort befindlichen Gastronomieflächen inklusive attraktiv gestalteter Außenbereiche.</p> <p>Damit hat dieser Platz eine gänzlich andere Funktion als der Platz im südlich angrenzenden dotSource-Viertel. Hier dient der begrünte Bereich als einladendes Entree zum Hauptzugang des Firmensitzes der dotSource GmbH. Das Nutzerspektrum hier ist ein anderes als im nördlich angrenzenden Wohnquartier.</p> <p>Städtebaulich ist eine Verbindung beider Funktionen nicht begründbar.</p>
		Ö 17.10	<p>9. Der Verkehr im Damenviertel wird maßgeblich erhöht werden. Das Verkehrsgutachten liegt leider noch nicht vor, ein Konzept für einen verkehrsberuhigten Bereich ist wohl kaum zu erwarten. Die Belastung durch Straßenbahn, Seniorenresidenz-Besuchsverkehr, Lieferverkehr, zusätzlichen Verkehr durch neue Anwohner, ohnehin schon fehlende Anwohnerparkplätze – es wird eine Katastrophe, die die Stadt hier scheinbar in Kauf nimmt. Das wirkt sich negativ auf die Lebensqualität aus. Wie will die Stadt hier entgegenwirken? Ist der Zustand der Straße für diese Belastung überhaupt geeignet? Wird die Infrastruktur angepasst? Wer trägt die Kosten von Schäden im öffentlichen Raum?</p>	<p><b>Dem Hinweis wird nicht zugestimmt.</b></p> <p>Es wurden ein Verkehrsgutachten (siehe Aussagen zum Gutachten B 11) und ein Mobilitätskonzept (siehe Aussagen zum Gutachten B 10) erstellt, in denen die verkehrlichen Erschließungsbedingungen für das Vorhaben untersucht wurden.</p> <p>Es ist nicht von einer Erhöhung der Verkehrsbelastung für das angrenzende Wohnviertel oder gar eine völlige Überfrachtung der Saalbahnstraße bzw. Schäden im öffentlichen Raum durch eine Neubebauung auszugehen.</p>

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				Alle für das Vorhaben erarbeitete Gutachten sind Bestandteil der Unterlagen für die Beteiligungen nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.
		Ö 17.11	10. Die Parkplatzsituation im Damenviertel ist schon jetzt sehr angespannt. Durch den Gebäudekomplex fallen weitere Anwohnerparkplätze weg – scheinbar ohne Ersatz zu schaffen – ist das richtig? Wie wird die Stadt diese Plätze ersetzen? Wird es in der Tiefgaragen ebenfalls ein Kontingent an Anwohnerparkplätzen geben? Es werden auch erst geschaffene Kurzzeitparkplätze wegfallen, welche für die angesiedelten Gewerbe wichtig sind. Wie wird ausgeschlossen dass sich dies negativ auf die Gewerbe auswirken wird?	<b>Dem Hinweis wird nicht zugestimmt.</b> Die angespannte Parkplatzsituation im Damenviertel wird durch das Vorhaben Solarquartier nicht verschärft, da alle für das Vorhaben für das Wohnen und das Gewerbe erforderlichen Stellplätze in der Tiefgarage im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes realisiert werden. Der Hinweis zu Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum betrifft nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes, sondernverkehrsorganisatorische Maßnahmen. Aus Immissionsschutzgründen ist die öffentliche Nutzung der Tiefgarage nicht möglich. Das würde zu einer erheblichen Erhöhung des Verkehrs mit entsprechender Lärm- und Emissionsbelastung führen.
		Ö 17.12	11. Der Hochpunkt wird zu Verschattung, Blendung, Windstauung- und Verwirbelung, Lärmverschmutzung, Lichtverschmutzung, zusätzlichen Schadstoffbelastungen, zu negativen (mikro-)klimatischen Effekten führen. Werden diese Themen alle durch Gutachten bewertet? Was passiert wenn eines der Gutachten Ergebnisse erbringt, die nicht vertretbar sind. Wird dann sofort das Bauvorhaben obsoleter? Eine Abwägung - was für die Bürger der Stadt noch als zumutbar zu bewerten ist - darf kein Kriterium sein. Darf der Bürger sich auf das Baurecht berufen, wenn Mindestabstände nicht eingehalten werden?	<b>Dem Hinweis wird teilweise zugestimmt.</b> Es wurde u.a. ein Besonnungsgutachten (siehe Aussagen zum Gutachten B 05), ein klimaökologisches Gutachten (siehe Aussagen zum Gutachten B 07), ein Gutachten zum Windkomfort (siehe Aussagen zum Gutachten B 12), ein Schallimmissionsgutachten (siehe Aussagen zum Gutachten B 08) und ein Lufthygienegutachten (siehe Aussagen zum Gutachten B 09) erstellt, welche auch Bestandteil der Unterlagen für die Beteiligungen nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB sind. Damit wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf die umgebende Bebauung untersucht. Die bebauungsplanrelevanten Aussagen des Schallimmissionsgutachtens werden als Festsetzungen in den

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				<p>Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernommen.</p> <p>Hätte ein Gutachten Ergebnisse gebracht, nach denen das Vorhaben geltende gesetzliche Mindestanforderungen überschritten hätten, wären entsprechende Veränderungen vorzunehmen, so dass die Mindestanforderungen eingehalten werden. Allerdings wäre durch das Umfeld auch Verschlechterungen der derzeitigen Situation hinzunehmen, solange die gesetzlichen Mindestanforderungen eingehalten werden.</p> <p>Es wird angenommen, dass dem Hinweis zur Berufung auf das Baurecht bei Nichteinhaltung der Mindestabstände die geplante Realisierung des Hochpunktes im Geltungsbereich des VBB-J47 zu Grunde liegt.</p> <p>Es gab im Vorfeld der Erarbeitung des Vorentwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-J47, der der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zu Grunde lag, Abstimmungen zur Findung der optimalen städtebaulichen Lösung für dieses voll erschlossene innerstädtische Grundstück mit allen diese Belange zu vertretenden Ämtern und Fachdiensten sowie vorliegenden Fachplanungen über einen Zeitraum von fast einem Jahr. Der Hochpunkt ist elementarer Bestandteil dieser städtebaulichen Lösung. Er wurde als städtebauliches Planungsziel unter Punkt 002 des Einleitungsbeschlusses durch den Stadtrat bestätigt. Diesem Auftrag des Stadtrates entsprechend wird der Hochpunkt in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-J47 übernommen.</p> <p>Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser städtebaulichen Lösung wird der Hochpunkt durch die Festsetzung</p>



Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				<p>von Baulinien und einer zwingend zu realisierenden Anzahl von Geschossen mit einer maximal zulässigen Höhe festgesetzt.</p> <p>Durch die Festsetzung einer Baulinie aus städtebaulichen Gründen entstehen gemäß § 6 Abs. 5 Satz 4 ThürBO i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 5 ThürBO keine Abstandsflächen und damit keine Unterschreitung der Mindestabstände.</p>
		Ö 17.13	12. Gibt es ein Gutachten der Naturschutzbehörde? ... der Behörde für Umweltschutz? Werden diese ebenfalls angefertigt?	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Wie bereits unter Punkt Ö 17.4 ausgesagt, ist es rechtlich nicht möglich und auch nicht erforderlich, dass eine Behörde in einem Bebauungsplanverfahren ein Gutachten erstellt. Der Fachdienst Umweltschutz der Stadt Jena, dem die Untere Naturschutzbehörde zugeordnet ist, wurde formal frühzeitig nach § 4 (1) BauGB beteiligt und hat eine Stellungnahme abgegeben, die in die Abwägung eingestellt wurde. Die Behörde wird formal auch im weiteren Verfahren Bebauungsplanverfahren beteiligt.</p>
		Ö 17.14	<p>13. Beschädigungen der umgebenden Bebauung durch Bauhöhe</p> <p>Ich bin stark verunsichert, ob durch das Einschlagen der Gründungspfeiler und die damit verbundene Erschütterung Schäden an der umstehenden Bausubstanz entstehen können. Damit wäre mein Besitz bedroht.</p> <p>Wie berufe ich mich als Anwohner und Besitzer auf die DIN 4123 5.5 und 4107, die in dem Baugrundgutachten erwähnt wird? Wie wird geprüft, ob das Bauvorhaben nicht für bestehende Häuser in ihrer baulichen Substanz eine Bedrohung darstellt?</p>	<p><b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Der vorliegende geotechnische Untersuchungsbericht (siehe Aussagen zum Gutachten B 02) sowie das fachgutachten Hydrogeologie mit Aussagen zum Grundwasseraufstau (siehe Aussagen zum Gutachten B06) werden Grundlage für die Ausführungsplanung.</p> <p>Sie sind informelle Bestandteile der Unterlagen für die Beteiligungen nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.</p> <p>Es ist Stand der Technik in Deutschland, dass die Gebäude so ausgeführt werden, dass keine umgebenden Gebäude gefährdet oder geschädigt werden und eine</p>

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				<p>Gründung passend zum Baugrund gewählt wird, so dass ein Hochhaus getragen wird.</p> <p>Vor Baubeginn wird zudem durch den Vorhabenträger eine Beweissicherung durch Aufnahme des Bauzustandes der angrenzenden Bestandsgebäude durchgeführt, so dass bei nachträglich auftretenden Schäden gutachterlich untersucht werden kann, wer der Verursacher dieser Schäden ist.</p> <p>Es gibt zudem strenge gesetzliche Vorgaben: Die Genehmigungsstatik ist prüfpflichtig, die statischen Ausführungsunterlagen sind ebenfalls prüfpflichtig und die Bau durchführung muss durch den beauftragten Prüfstatiker überwacht werden.</p>
		Ö 17.15	14. Durch die Nähe zur Saale ist das Grundwasser nur kurz unter der Geländeoberfläche. Kann es zu einer Grundwasserstauung durch die weisse Wanne kommen – wie verhält sich das bei Hochwasser? Werden die umliegenden Bauten mit stärkerem Druck des Wassers auf ihre Keller zu kämpfen haben?	<p><b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Es ist es Stand der Technik in Deutschland, dass die Gebäude so ausgeführt werden, dass keine umgebenden Gebäude gefährdet oder geschädigt werden und den Bedingungen des Standortes entsprechende technische Lösungen gewählt werden.</p> <p>Wie in Punkt 17.14 bereits ausgesagt, werden der vorliegenden geotechnische Untersuchungsbericht (siehe Aussagen zum Gutachten B 02) sowie das fachgutachten Hydrogeologie mit Aussagen zum Grundwasseraufstau (siehe Aussagen zum Gutachten B06) der weiteren Planung zugrunde gelegt.</p> <p>Vor Baubeginn wird zudem durch den Vorhabenträger eine Beweissicherung durch Aufnahme des Bauzustandes der angrenzenden Bestandsgebäude durchgeführt, so dass bei nachträglich auftretenden Schäden gutachterlich untersucht werden kann, wer der Verursacher dieser Schäden ist.</p>

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				Es gibt zudem strenge gesetzliche Vorgaben: Die Genehmigungsstatik ist prüfpflichtig, die statischen Ausführungsunterlagen sind ebenfalls prüfpflichtig und die Bau-durchführung muss durch den beauftragten Prüfstatiker überwacht werden.
		Ö 17.16	<p>Nun ein paar grundsätzliche Bedenken (Stellungnahmen) die das Bauvorhaben im Kontext zur Stadtentwicklung betreffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• klimatische Entwicklung der Stadt</li> </ul> <p>Klimaverträglichkeit des Solarquartiers ist absolut fraglich. Es ist keine Neuigkeit, dass die Stadt Jena bereits jetzt unter dem Wärmeinseleffekt leidet und der weiteren Erwärmung entgegenwirken muss. Dafür gibt es viele Belege. Nicht ohne Grund wurde der Klimaaktionsplan der Stadt entwickelt – aber wo wird dieser berücksichtigt? Im JenKAS werden sogar Handlungsempfehlungen formuliert, die zur Eindämmung der weiteren nachteiligen Entwicklung für die Stadt Hilfestellungen bieten. Das geplante Bauvorhaben widerspricht in all seinen Ausprägungen den angegebenen entgegenwirkenden Aktivitäten. Die Senkung der Wärmebelastung und Erhöhung der Aufenthaltsqualität sowie der Erhalt der Zuleitung von Frisch und Kaltluft aus den Nebentälern sind ganz klare Ziele die die Stadt hier verfolgen muss. Stattdessen wird unter dem Deckmantel Wohnraum zu schaffen ein Projekt favorisiert, welches jeglichen Anspruch an die klimatischen Bedingungen vermissen lässt. Klimaschädliche Betonbauweise, Verdichtung in allen Dimensionen. Begründung: jetzt ist es noch schlimmer! - das kann nicht wirklich alles sein!! Ist nicht die maximale Verbesserung erstrebenswert und nicht nur die Schaffung von irgendwas nicht noch Schlechterem?</p>	<p><b>Dem Hinweis wird teilweise zugestimmt.</b></p> <p>Der Aussage, dass die Klimaverträglichkeit des Vorhabens in Frage zu stellen ist, wird widersprochen. Die Klimaverträglichkeit des Vorhabens wurde mit Gutachten untersucht. Es wurde u.a. ein klimaökologisches Gutachten (siehe Aussagen zum Gutachten B 07) erstellt, welches auch Bestandteil der Unterlagen für die Beteiligungen nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB ist. Das klimaökologische Gutachten sagt aus, dass aufgrund des derzeit stark versiegelten Vorhabensgrundstückes nicht von einer Verschlechterung für das angrenzende Wohnviertel durch eine Neubebauung auszugehen. Hinsichtlich der angesprochenen Luftwegeveränderungen wurden ebenfalls Aussagen getroffen. Danach beeinflusst das Vorhaben das nächtliche Strömungsfeld der Umgebung nur unwesentlich. Das Umfeld erfährt keine Verschlechterung des thermischen Wohlbefindens. Im Klimaaktionsplan werden im Themenfeld „Strategische Maßnahmen“ mit der Sofortmaßnahme 04 die Möglichkeiten zur Steuerung klimaökologischer Auswirkungen in der verbindlichen Bauleitplanung definiert. Unter anderem entspricht die Revitalisierung von innerstädtischen Brachflächen zur Erschließung von Potenzialen für Wohnraum und Gewerbe dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ im Sinne einer nachhaltigen</p>

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				<p>Stadtentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB), was den Grundsätzen der Sofortmaßnahme 04 entspricht. Projekte der Innenentwicklung erfolgen auf bereits versiegelten, baulich stark vorgeprägten Flächen - so auch die Flächenrevitalisierung am Standort der Alten Feuerwache. Aufgrund der intensiven baulichen Vornutzung kann davon ausgegangen werden, dass die klimatischen Auswirkungen der geplanten Hochpunkte bezogen auf die Gesamtstadt sehr gering ausfallen werden.</p> <p>Generell werden die Maßnahmen aus dem Gesamtkatalog der Handlungsempfehlungen zum Handbuch einer klimawandelgerechten Stadtentwicklung für Jena berücksichtigt, beispielsweise in Form der Baumpflanzungen, Gründächer und Teilentsiegelung sowie Gewinnung regenerativer Energien am Gebäude oder Wasserrückhalt in der Fläche, etc.</p>
		Ö 17.17	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verdichtung des Damenviertels und der Umgebung</li> </ul> <p>Der Ortsteil „Zentrum“ ist ein ohnehin stark verdichtetes Gebiet welches aktiv darin gefördert werden muss der zunehmenden Gefahr der Wärmebelastung entgegenzuwirken. Es sollte ein Ziel der Stadtplanung sein die Stadt als Wohnort für deren Bürger attraktiv zu gestalten. Dies wird durch dieses Bauvorhaben nicht ausreichend betrachtet. Wo werden die Erkenntnisse der Stadt aus diversen Veröffentlichungen umgesetzt? Wie wird die Attraktivität der Innenstadt als Wohnort gefördert? Was sind aktive Maßnahmen, die die Stadt hierbei gezielt umsetzt?</p>	<p><b>Dem Hinweis wird teilweise zugestimmt.</b></p> <p>Belange der Verdichtung des Damenviertels oder der Innenstadt entsprechen nicht dem Regelungsinhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB – J47.</p> <p>Es ist Ziel der Stadtplanung in Jena, die Stadt als Wohnort für die Bürger attraktiv zu gestalten. Dazu gehört es, alle städtischen Funktionen zu ordnen und miteinander zu vernetzen. Wenn es irgendwo in der Stadt einen städtebaulichen Missstand gibt, hat die Stadt die Verpflichtung, gemäß der Forderung des § 1a Abs. 2 BauGB bezüglich des schonenden Umgangs mit Grund und Boden, einen Bebauungsplan auszustellen. Mit diesen gesetzlichen Vorschriften soll eine nachhaltige städtebauliche</p>

Lfd. Nr.	Datum der Stellung- nahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				<p>Entwicklung gesichert werden, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt.</p> <p>Das Plangebiet des VBB-J47 ist derzeit fast vollständig versiegelt, überwiegend brachliegend und kann bereits jetzt, d.h. ohne den weiteren befürchteten Verfall der leerstehenden Gebäude, als städtebaulicher Missstand an einer der Hauptverkehrsachsen der Stadt Jena betrachtet werden. Dadurch wird das Stadtbild nachhaltig negativ beeinträchtigt.</p> <p>Allerdings ist diese innerstädtische Fläche voll erschlossen, die revitalisiert werden kann. Die derzeitige Bausubstanz im Vorhabengebiet ist heterogen und unterscheidet sich deutlich von der Wohnbausubstanz im Damenviertel. Mit der Entwicklung dieser Fläche folgt die Stadt den Forderungen aus dem BauGB zum sparsamen und schonenden Umgang von Grund und Boden durch Nachnutzung einer bereits vorhandenen Baufläche sowie dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung. Für den südlichen Teil der Vorhabenfläche gibt es bereits eine rechtskräftige Baugenehmigung aus dem Jahr 2021. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB-J47 soll nun Planungsrecht für die gesamte Fläche zwischen Saalbahnstraße, Spittelplatz, Straße Am Anger und Käthe-Kollwitz-Straße geschaffen werden.</p> <p>Wenn es städtebauliche Missstände gibt, wie zunehmend brach fallenden Flächen, so haben die Gemeinden nach § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen. Nach § 1a Abs. 2 BauGB wird von den Gemeinden der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden. Die Innenentwicklung ist der Außenentwicklung vorzuziehen. Mit dem Aufstellungsbeschluss für den VBB-J47 hat die Stadt Jena somit über die Notwendigkeit der Bebauung</p>

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				dieser Fläche auf der Grundlage der vorliegenden übergeordneten Planungen, wie die Vorgaben der regionalen Raumordnungsplanung und des landesentwicklungsplanes, Aussagen zur Stadtentwicklung im Flächennutzungsplan, behördenverbindliche informelle Planungen wie z.B. die „Standortstudie Hochhäuser in Jena“ (Hochpunktstudie – siehe Aussagen B 01), entschieden. Unabhängig davon wurden, wie bereits zu obigen Punkten ausgeführt, mit verschiedenen Gutachten (siehe Aussagen zum Gutachten B 01 bis B 12) die Auswirkungen des Vorhabens auf das Umfeld untersucht. In Teilbereichen, wie dem Lärmschutz, gibt es Verbesserungen im Damenviertel durch die Abschirmung des Verkehrslärms von der Straße Am Anger.
		Ö 17.18	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wohnraum für Jena</li> </ul> <p>Wohnungsbau ja - aber nicht um jeden Preis! Auch derzeitige Mieter und Besitzer müssen geschützt werden. Was Jena fehlt sind keine hochpreisigen Wohnungen, die den Profit eines Bauherren vergrößern - was Jena braucht ist Wohnraum, der erschwinglich ist - zudem wenig anonym ist und die Stadt damit attraktiv als Wohnort machen. Die Schaffung von Wohnraum lässt sich auch durch weniger hohe Architektur realisieren. Lieber ein bisschen weniger zusätzlichen Wohnraum schaffen – und dafür lebenswerten!! Die Einwohnerzahlen der Stadt sind in jedem Falle rückläufig und nur durch Zuwanderung von Flüchtlingen wurde die Einwohnerzahl der letzten Jahre nicht kleiner. Es gibt derzeit eine Vielzahl anderer Wohnungsbauvorhaben. Wenn diese alle so umgesetzt werden hat die Stadt bald noch mehr hochpreisigen Wohnraum im Angebot – leider dennoch am Ziel vorbei geplant.</p> <p>Ist das Argument, dass das Grundstück derzeit nicht optimal genutzt wird (einen Schandfleck darstellt) keine Grundlage dafür ein Objekt zu schaffen welches keine positiven Auswirkungen hat – weder auf das Klima, noch auf das Quartier, definitiv nicht auf die Bewohner.</p>	<p><b>Dem Hinweis wird nicht zugestimmt.</b></p> <p>Es wurde bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes insbesondere der unter § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB benannte Belang der Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen berücksichtigt. Das Vorhaben berücksichtigt insbesondere die Anforderungen aus der demografischen Entwicklung der Bewohner:innen der Stadt Jena. Es werden mit dem Vorhaben Wohnungen geschaffen, die derzeit fehlen bzw. in der Innenstadt nicht vorhanden sind. Mit der Realisierung von senioren gerechten Wohnungen in der Innenstadt wird den älteren Mitbürger:innen Jenas die gesellschaftliche Teilhabe am Leben in der Innenstadt ermöglicht. Sie können in eine entsprechende altersgerechte Wohnung umziehen, zum Teil ihr gewohntes Umfeld mit allen sozialen Kontakten zu behalten und fußläufig kulturelle, Einkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen erreichen.</p>

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
			Sinnvoll und forderungswert ist eine Bebauung die sich in das Umfeld harmonisch einpasst – ohne Hochpunkt – begrünte Dächer (die JAT – Jenaer Antriebstechnik ist hier einen guten Weg gegangen) – ein Quartiersplatz mit echtem Rasen – Spielplätze – vielleicht sogar ein „Boule-Platz“ für die Senioren. Man würde es der Stadt sooooo danken!!!	Es gab zudem im Vorfeld der Erarbeitung des Vorentwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-J47, der der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zu Grunde lag, Abstimmungen zur Findung der optimalen städtebaulichen Lösung für dieses voll erschlossene innerstädtische Grundstück mit allen diese Belange zu vertretenden Ämtern und Fachdiensten sowie vorliegenden Fachplanungen über einen Zeitraum von fast einem Jahr. Mit dem Aufstellungsbeschluss für den VBB-J47 hat die Stadt Jena somit über die Notwendigkeit der Bebauung dieser Fläche auf der Grundlage der vorliegenden übergeordneten Planungen, wie die Vorgaben der regionalen Raumordnungsplanung und des landesentwicklungsplanes, Aussagen zur Stadtentwicklung im Flächennutzungsplan, behördenverbindliche informelle Planungen wie z.B. das ISEK Jena 2030+ entschieden. Der angesprochene Quartiersplatz ist Bestandteil des Vorhabens. Damit soll eine Freifläche mit 10 neuen Bäumen innerhalb des Geltungsbereiches für die Nutzer im Geltungsbereich gestaltet werden. Unabhängig davon ist der Quartiersplatz durch die Zugängigkeit nicht nur über die im Erdgeschoss des nördlichen Gebäudeteils geplante Gaststätte und deren Dachterrasse, sondern auch von der Saalbahnhofstraße aus, ein Angebot an Nutzer aus dem Umfeld. Der neue zur Verfügung stehende Quartiersplatz trägt maßgeblich zur Verbesserung der urbanen Attraktivität des gesamten Quartieres und seiner Umgebung bei.
		Ö 17.19	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ein Hochhaus als Wohnraum – die für und wider zu Wohnhochhäusern: Ökonomie:</li> </ul>	<b>Dem Hinweis wird nicht zugestimmt.</b>

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
			<p>Hochhäuser sind je Quadratmeter Nutzfläche systembedingt wesentlich teurer (20 %, oft mehr) - in der Planung, im Bau, im Betrieb, im Unterhalt bei Sanierungen und beim Rückbau. Mit Bedacht auf die systembedingten Merkmale des Hochhauses lassen sich zum gleichen Preis mindestens 25 % mehr Wohnungen in niedrigen, technisch einfacheren Häusern bauen.</p> <p>Ökologie und Nachhaltigkeit:</p> <p>Der ökologische Fußabdruck von Hochhäusern ist deutlich schlechter als die technisch viel anspruchslosere Flachbauweise. Auch sind der Bedarf an grauer Energie und der Ausstoß von CO<sub>2</sub> deutlich höher als im Flachbau. Der in Megastädten wie z.B. New York, Hongkong, Singapur etc. mit Wolkenkratzern erzeugte Dichtestress ist nicht erstrebenswert, auch sind die damit verbundenen, enormen Umweltschädigungen (Gebäude, Verkehr, Infrastruktur) übermäßig.</p> <p>Gesellschaftliche und Psychische Bedenken:</p> <p>Wohnhochhäuser isolieren die Menschen vom Boden, unter sich und zur Umgebung. Sie eignen sich nur für eine eingeschränkte zahlungskräftige und sicherheitsüberzeugte Benutzerschaft. Lebensgemeinschaften mit Kindern sind in Hochhäusern schlecht aufgehoben. Hochhäuser werden von vielen Menschen oft wie unmenschlich drohende, unausweichliche Kulissen wahrgenommen</p>	<p>Dem Hinweis wird entnommen, dass die Baumassee des Hochhauses aus verschiedenen Gründen in Frage gestellt wird.</p> <p>Die Aussagen zu den Kosten der Baumaßnahme betreffen nicht dem Regelungsinhalt des Bebauungsplanes. Die Stadt kann bezüglich eines Bauvorhabens lediglich über die städtebaulich angestrebte Lösung einschließlich der eingeordneten Nutzungen (Art und Maß der baulichen Nutzung) befinden. Mit dem Aufstellungsbeschluss für den VBB-J47 hat die Stadt Jena somit über die Notwendigkeit der Bebauung dieser Fläche auf der Grundlage der vorliegenden übergeordneten Planungen, wie die Vorgaben der regionalen Raumordnungsplanung und des landesentwicklungsplanes, Aussagen zur Stadtentwicklung im Flächennutzungsplan, behördenverbindliche informelle Planungen wie z.B. das ISEK Jena 2030+ entschieden.</p> <p>Hinsichtlich der vermuteten Umweltschädigungen wurden verschiedene Gutachten erstellt, die nachweisen, dass es mit diesem Vorhaben keine Umweltschädigungen gibt (siehe Aussagen zu den Gutachten B 02 bis B12).</p> <p>Den gesellschaftlichen und psychischen Bedenken kann ebenfalls nicht zugestimmt werden: Die Hauptnutzung im Vorhaben stellt die Wohnnutzung mit ca. 150 Wohnungen mit einem Wohnungsmix aus 2-Raum-, 3-Raum- und 4-Raumwohnungen dar, von denen ungefähr ein Drittel im Hochhaus realisiert werden sollen. Wenn nun davon ausgegangen wird, dass die Geschosse 2 bis 7 in der Höhe der Gründerzeit mit ausgebauten Dachgeschossen entsprechen, die nachweislich bevorzugte Wohnungen enthalten, verbleibt die obere Hälfte des Hochpunktes in der im Hinweis abgelehnten Kategorie mit je nach Wohnungsmix ca. 25 Wohnungen. In diese 25 Wohnungen</p>



Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				müssen Familien mit Kindern nicht einziehen, wenn sie es nicht wollen, Es verbleiben in den übrigen Gebäudeteilen ausreichend Wohnungen für Familien. Im 7. Geschoss befindet sich zudem ein Zugang zum extensiv begrünten Dachgarten auf den unterschiedlich hohen Geschossen. Auf dem 5-geschossigen Gebäudeteil wird zudem ein Spielfläche eingeordnet.
		Ö 17.20	<p>Städtebauliche Aspekte und Landschaft:</p> <p>Die schiere Größe, Dominanz und Objekthaftigkeit von Hochhäusern verhindern wirtliche, umschlossene Räume, wie wir sie in der Altstadt auf Plätzen, Straßen und Gassen genießen und als maßstabsgerecht wahrnehmen. Sie verunklären die Stadtstruktur, die Orientierung und die landschaftlichen Besonderheiten. ... Der Preis für die gute Aussicht sind die Beschattung der Nachbarschaft (inkl. Möglichkeit zur Nutzung von Solaranlagen) und negative Auswirkungen auf das städtische und örtliche Klima.</p>	<p><b>Dem Hinweis wird nicht zugestimmt.</b></p> <p>Es gab im Vorfeld der Erarbeitung des Vorentwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-J47, der der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zu Grunde lag, Abstimmungen zur Findung der optimalen städtebaulichen Lösung für dieses voll erschlossene innerstädtische Grundstück mit allen diese Belange zu vertretenden Ämtern und Fachdiensten sowie vorliegenden Fachplanungen über einen Zeitraum von fast einem Jahr. Mit dem Aufstellungsbeschluss für den VBB-J47 hat die Stadt Jena somit über die Notwendigkeit der Bebauung dieser Fläche auf der Grundlage der vorliegenden übergeordneten Planungen, wie die Vorgaben der regionalen Raumordnungsplanung und des landesentwicklungsplanes, Aussagen zur Stadtentwicklung im Flächennutzungsplan, behördenverbindliche informelle Planungen wie z.B. das ISEK Jena 2030+ entschieden.</p> <p>Der Hochpunkt ist elementarer Bestandteil dieser städtebaulichen Lösung und wird in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-J47 übernommen. Hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens (Verschattung, Klima) wurden, wie schon mehrfach ausgeführt,</p>

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				entsprechende Gutachten (siehe Aussagen zu den Gutachten B 02 bis B12) erstellt. Die jeweiligen gesetzlich vorgeschriebenen Werte werden eingehalten.
		Ö 17.21	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Städtebauliches Konzept</li> </ul> <p>Hier wird auf Basis einer völlig unverbindlichen Studie – in welcher Fassung auch immer – ein Konzept kommuniziert, welches völlig an den Anforderungen vorbei – ohne Einbeziehung der Umgebung auf Biegen und Brechen etwas umzusetzen versucht, was eigentlich keiner braucht und will! Eine Bebauung mit ansprechenden Wohnhäusern die sich in das Stadtbild einpassen ist für Jena die richtige Wahl. Eine künstliche Silhouette aus Hochhäusern zu schaffen, die niemand aus der Ferne in einer Tallage wahrnehmen kann – wozu? Die Höhe ist unangemessen, passt sich nicht in das Stadtbild ein – bei diesem Vorhaben wie bei allen andern. Warum lernt man nicht aus vorherigen Fällen, wo sich Bürger mit Bürgerinitiativen gegen die Bauvorhaben gewehrt haben? Wieso werden Bürger nicht frühzeitig in das Konzept der Stadtplanung einbezogen? In diesem Falle ist wohl kaum der einzelne Bau das Problem. Die gesamte Betrachtung dessen, was die Bürger der Stadt sich für diese Wünsche wird vollständig missachtet. Das gesamte Konzept Jena in die Höhe zu verdichten ist fraglich und wenig vertrauensfördernd.</p>	<p><b>Dem Hinweis wird nicht zugestimmt.</b></p> <p>Um mehr Transparenz und Bürgernähe zu schaffen, wurde deshalb durch die Stadt Jena aufgrund der aufkommenden Fragestellung im Zuge des städtebaulichen Wettbewerbs für den zukünftigen Inselplatz-Campus, ob ein Hochpunkt in die Planung eingeordnet werden könne, die Erstellung einer „Standortstudie Hochhäuser in Jena“ (Hochpunktstudie) durch das dafür bundesweit fachlich anerkannte Büro Wick + Partner Architekten Stadtplaner, Stuttgart beauftragt.</p> <p>Da größere Gebäudehöhen über den Nahbereich eines Quartiers hinaus wirksam werden sowie das Stadtbild mit Wirkungen in den umgebenden Landschaftsraum determinieren, stellt die bauliche Höhenentwicklung einen besonders sensiblen Aspekt der Stadtentwicklung dar, die im Sinne des Gemeinwohls untersucht und entschieden werden muss.</p> <p>Daraus folgend wurden die städtebaulichen Untersuchungen auf weitere potenzielle Hochpunkte in und am Rande der Kernstadt erweitert. Es wurden der Einfluss von Hochhäusern auf die Silhouette und Gliederung der Stadt, der Kontext von Stadt- und Landschaftsraum, der Verträglichkeit von Interventionen in bestehende Strukturen, auf das Maß der baulichen Dichte sowie zur Typologie und Höhenentwicklung der neu gebauten oder ergänzten Stadtbauweise untersucht.</p>

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				<p>Das erste Ergebnis der Studie wurde 2017 vorgelegt, in den Fachabteilungen diskutiert, 2018 in der Schriftenreihe Stadtentwicklung der Stadt Jena veröffentlicht und 2018 ergänzt für konkrete Standorte. Im Jahr 2021/22 lag die Ergänzungsstudie mit Empfehlungen zur baulichen Ausprägung der Standorte vor.</p> <p>Zusammenfassend geht die Stadt Jena davon aus, dass alle Aspekte zur Einordnung von Hochpunkten allumfassend fachlich untersucht wurden. Es ist also davon auszugehen, dass sich der Hochpunkt am Spittelplatz in das sich entwickelnde Stadtbild positiv einfügt.</p> <p>Mit dem Aufstellungsbeschluss für den VBB-J47 hat die Stadt Jena somit über die Notwendigkeit der Bebauung dieser Fläche auf der Grundlage der vorliegenden übergeordneten Planungen, wie die Vorgaben der regionalen Raumordnungsplanung und des landesentwicklungsplanes, Aussagen zur Stadtentwicklung im Flächennutzungsplan, behördenverbindliche informelle Planungen wie z.B. das ISEK Jena 2030+ entschieden.</p> <p>Hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens (Verschattung – siehe Aussagen zum Gutachten B 05, Klima – siehe Aussagen zum Gutachten B 07) wurden, wie schon mehrfach ausgeführt, entsprechende Gutachten erstellt. Die jeweiligen gesetzlich vorgeschriebenen Werte werden eingehalten.</p> <p>Wie im Punkt Ö 17.20 erläutert, gab es für das Vorhaben einen Abstimmungsprozess von fast einem Jahr zur Findung des optimalen städtebaulichen Konzepts.</p>
		Ö 17.22	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stellplätze</li> </ul> <p>Die Tiefgarage des Bauvorhabens ist in meinen Augen ein völlig fehlbetrachtes Szenario. Der Bauherr muss - gesetzlich vorgeschrieben - ein Mindestmaß</p>	<b>Dem Hinweis wird teilweise gefolgt.</b>

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
			<p>an Stellflächen errichten - dies geht auf diesem Gelände bei der geplanten Anzahl an Wohnungen nur durch den Bau einer Tiefgarage. Es handelt sich nicht um eine planerische Höchstleistung, sondern ausschließlich um ein unumgängliches Muss, um die geforderten Stellplätze zusammenzubekommen. Die Möglichkeit zwei Etagen in die Tiefe zu gehen ist absolut fraglich! Hierzu wurde kein Gutachten erstellt, um die für das Vorhaben essentiellen Grundanforderungen zu klären. Der Grundwasserspiegel ist bereits bei einer Etage in die Tiefe touchiert und ein Bauvorhaben ist dadurch zwingend mit einer weißen Wanne zu realisieren.</p> <p>Diese Wannen haben eine Lebensdauer von 80 Jahren - ist das die Lebensdauer für den Bau bis er dann abgerissen werden muss? Danach schimmelt der Grund dann weg, weil das Grundwasser durchdringt und wohl möglich noch verunreinigt wird!? Die umliegenden Bauten des Denkmalensembles sind vor 100-130 Jahren erbaut worden - diese Bausubstanz hat den Schutz verdient! Nicht jeder Bürger der Stadt hat die Möglichkeit seinen Beruf im unmittelbaren Umfeld seines Wohnortes auszuüben - dennoch sind darunter Steuerzahler der Stadt und auch diese sollten nicht aus dem städtischen Umfeld als Wohnort vertrieben werden. Das findet hier aber leider statt. In einem stark verdichteten Wohngebiet wie dem Damenviertel wird, ohne auf die Belange der wohnhaften Bürger Rücksicht zu nehmen, weiter verdichtet.</p>	<p>Die für das Vorhaben erforderlichen Kfz- und Fahrrad-Stellplätze sind entsprechend der Anforderungen der Thüringer Bauordnung nachzuweisen.</p> <p>Um sicher zu stellen, dass die erforderlichen Stellplätze für Kfz und Fahrräder errichtet werden, wurde für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB-J47 ein Mobilitätskonzept (siehe Aussagen zum Gutachten B 10) erstellt. Damit wird sichergestellt, dass die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBB-J47 realisiert werden.</p> <p>Das Baugrundgutachten (Geotechnischer Bericht, (siehe Aussagen zum Gutachten B 02) wird Grundlage für die Ausführungsplanung. Außerdem liegt das Fachgutachten Hydrogeologie, Vorabinformation vom 14.07 2023 (siehe Aussagen zum Gutachten B 06) vor, in denen Maßnahmen zum Erhalt der Grundwasserströmung benannt werden. Sollten weiterführende Aussagen erforderlich werden, wie z. B. konkretere Aussagen zum Grundwasser, werden die Gutachten im Rahmen der Ausführungsplanung aktualisiert werden. Es ist Stand der Technik in Deutschland, dass die Gebäude so ausgeführt werden, dass keine umgebenden Gebäude gefährdet oder geschädigt werden.</p> <p>Vor Baubeginn wird zudem durch den Vorhabenträger eine Beweissicherung durch Aufnahme des Bauzustandes der angrenzenden Bestandsgebäude durchgeführt, so dass bei nachträglich auftretenden Schäden gutachterlich untersucht werden kann, wer der Verursacher dieser Schäden ist.</p> <p>Die Aussagen, dass eine weiße Wanne nur eine Lebensdauer von 80 Jahre hat und damit die Nutzungsdauer des Vorhabens begrenzt ist, entspricht nicht dem Stand der</p>

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				Technik. Unabhängig davon ist diese Aussage nicht abwägungsrelevant.
		Ö 17.23	Ein wie in dem Bauvorhaben geplantes Objekt bringt mich dazu meine derzeitige Wohnlage stark zu überdenken. Damit bin ich nicht alleine. Warum werden in Lobeda - ebenfalls stark verdichtet - Wohnhäuser abgerissen um sie dann in der Innenstadt erneut zu errichten und das unter dem Deckmantel einer fraglichen Strategie zur Stadtentwicklung. Wer eine Skyline für Jena sucht, der findet sie in Lobeda. Die Innenstadt besitzt ein markantes Gebäude mit dem Jentower und den umliegenden Gebäuden – hinzu kommen die den Eichplatz betreffenden Pläne – wo ist Schluss?	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplanes und ist dem entsprechend nicht abwägungsrelevant.</p> <p>Unabhängig davon soll mit der Realisierung von altersgerechten Wohnungen im Geltungsbereich des VBB-J47 den älteren Mitbürger:innen Jenas die gesellschaftliche Teilhabe am Leben in der Innenstadt ermöglicht werden. Es ist bei eingeschränkter Mobilität von der Saalbahnhofstraße eher möglich als von Jena Lobeda aus. Die älteren Mitbürger:innen können in eine entsprechende altersgerechte Wohnung umziehen, wenn sie aus dem Umfeld kommen, ihr gewohntes Umfeld mit allen sozialen Kontakten zu behalten und fußläufig kulturelle, Einkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen erreichen.</p> <p>Die Stadt Jena entspricht mit der Nach- und Umnutzung innerstädtischer Flächen auch dem Grundsatz der ökologischen Stadtentwicklung: Stadt der kurzen Wege, fußläufige Erreichbarkeiten, dadurch Einschränkung des motorisierten Individualverkehrs, die Konzentration der Ver- und Entsorgungsnetze erhöht die Effektivität dieser Netze und führt zu niedrigeren Kosten für alle Bürger.</p>
		Ö 17.24	JA, Jena wurde - von der Thüringer Landesregierung - stellvertretend für die Bürger des Freistaates - als Oberzentrum ausgewiesen - daran werden rein wirtschaftliche Aspekte geknüpft, die der Stabilisierung des Standorts dienlich sein sollen. Dienlich... das ist es ebenfalls die Bürger der Stadt in der Stadt zu behalten. Niemand nimmt die hohen Kosten für Miete oder eine Finanzierung im Damenviertel in Kauf, weil man rein zufällig dort eine Wohnung gefunden	<p><b>Dem Hinweis wird nicht zugestimmt.</b></p> <p>Der Hinweis stellt eine generelle Ablehnung des Vorhabens dar.</p> <p>Wie bereits unter Punkt Ö 17.17 ausgeführt, ist es Ziel der Stadtplanung in Jena, die sowohl Stadt als Wohnort</p>

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
			<p>hat. Das Damenviertel bietet bereits eine Identität - ein Quartier - nichts was durch die Anbindung eines derartigen Bauvorhabens in Relation zu der Identität passt geschweige denn diese bereichert. Ein Quartier dessen "Aufenthaltsplatz" vollständig versiegelt ist - kein Spielplatz, kein Bolzer, keine Wiese, keine Bäume die ein schattiges Plätzchen bieten... das gesamte Vorhaben ist auf Profit ausgelegt. Die Wünsche der Bürger (hier gibt es zahlreiche Umfragen der Stadt selbst, die das belegen) werden hier nicht berücksichtigt. Und ja, man kann eine derzeit vollständig versiegelte Fläche auch dadurch bereichern, dass die Versiegelung weniger wird. NOT-Regret-Maßnahmen sollten einen höheren Stellenwert inne haben.</p>	<p>für die Bürger attraktiv zu gestalten als auch in der Stadtentwicklung, wie vom Gesetzgeber gefordert, durch Wiedernutzbarmachung von Flächen weitere Außenentwicklungen zu vermeiden. Die Fläche im Geltungsbereich des VBB-J47 läuft Gefahr, durch weitere brach fallende Teile zu einem städtebaulichen Missstand zu werden, wodurch das Stadtbild im Umfeld negativ beeinträchtigt werden würde.</p> <p>Das Vorhaben ist in mehreren Terminen mit dem Fachdienst Stadtplanung, dem Dezernenten für Stadtentwicklung und Umwelt sowie anderen beteiligten Fachbehörden, u.a. der unteren und der oberen Denkmalbehörde, beraten und abgestimmt worden. Im Ergebnis wurde die mit dem Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-J47 vorliegende städtebauliche Lösung erarbeitet.</p> <p>Mit dem Aufstellungsbeschluss für den VBB-J47 hat die Stadt Jena somit über die Notwendigkeit der Bebauung dieser Fläche auf der Grundlage der vorliegenden übergeordneten Planungen, wie die Vorgaben der regionalen Raumordnungsplanung und des Landesentwicklungsplanes, Aussagen zur Stadtentwicklung im Flächennutzungsplan, behördenverbindliche informelle Planungen wie z.B. das ISEK Jena 2030+ entschieden.</p>
		Ö 17.25	<p>Im Übrigen wird hier nicht auf möglichen Prioritäten der Bestandsbewohner eingegangen, sondern rein wirtschaftliche Begebenheiten spielen eine Rolle. Die Quarterback-Immobilien haben Interesse an Profit - ausschließlich - das Befinden der Bürger spielt hier keine Rolle. In dem Wohnturm kann sich kein Mensch die ohnehin schon satten Mieten leisten.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes, sondern unterstellt dem Vorhabenträger Profitgier.</p> <p>Unabhängig davon hat die Stadt Jena die Planungshoheit über alle Flächen der Stadt unabhängig von den Eigentumsverhältnissen. Dabei hat sie die Vorschriften des</p>

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				<p>BauGB zu beachten. Wenn es irgendwo in der Stadt einen städtebaulichen Missstand gibt, hat die Stadt die Verpflichtung, gemäß der Forderung des § 1a Abs. 2 BauGB bezüglich des schonenden Umgangs mit Grund und Boden, einen Bebauungsplan auszustellen. Das Ob, Wann und Wie steht im Planungsermessen der Stadt. Mit diesen gesetzlichen Vorschriften soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gesichert werden, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt. Um das Befinden der Bürger:innen dabei zu beachten, werden alle Hinweise in eine Abwägung eingestellt, in der nach § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind.</p>
		Ö 17.26	<p>Das städtebauliche Konzept hinkt an allen Ecken. Die Stadt besitzt - wie aktuell in Diskussion - die Möglichkeit die Einteilung und Benennung der Nutzflächen im Stadtraum zu bestimmen. Könnte die Stadt das Baugrundstück nicht als reines Wohngebiet ernennen und dies im ausliegenden FNP so abändern? Ich sehe da eine Willkür die an nichts zu bemessen ist.</p>	<p><b>Dem Hinweis wird nicht zugestimmt.</b></p> <p>Den Darstellungen Im Flächennutzungsplan (FNP) liegen fachliche Untersuchungen im gesamten Spektrum der Belange der Stadtentwicklung zu Grunde – keine Willkür. Das Aufstellungsverfahren des FNP erfolgt ebenso wie ein Bebauungsplan den Vorschriften des BauGB, d.h. auch hier haben die Bürger in einem transparenten mehrstufigen Verfahren die Möglichkeit, ihre Meinung in Form einer Stellungnahme einzubringen.</p> <p>In diesem Zusammenhang: Im FNP ist nach § 1 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Entwicklungsziel nur die allgemeine Art der baulichen Nutzung darzustellen, also W für Wohnbaufläche. Erst mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan wird durch die Satzung die besondere Art der baulichen Nutzung Baugebiet örtliches Baurecht, also die konkrete Qualifizierung der Wohnbau-</p>

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				<p>fläche. Gegen die Ausweisung eines reinen Wohngebietes für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-J47, der von einer Bundesstraße, der geplanten Osttangente sowie den östlich der Bundesstraße befindlichen Rettungseinrichtungen tangiert wird, sprechen zudem viele andere Belange.</p> <p>Mit dem Aufstellungsbeschluss für den VBB-J47 hat die Stadt Jena somit über die Notwendigkeit der Bebauung dieser Fläche auf der Grundlage der vorliegenden übergeordneten Planungen, wie die Vorgaben der regionalen Raumordnungsplanung und des landesentwicklungsplanes, Aussagen zur Stadtentwicklung im Flächennutzungsplan, behördenverbindliche informelle Planungen wie z.B. das ISEK Jena 2030+ entschieden.</p>
		Ö 17.27	<p>Insgesamt ist das Konzept zur vertikalen Erweiterung des Stadtraums völlig veraltet bzw. bezieht man sich auf nicht aktuelle Erkenntnisse. Auch eine Studie zu möglichen Hochbauten ist kein Freifahrtschein diese auch umzusetzen. Mir fehlt hier ein wenig der Ansatz, dass die Stadt im Namen der Bürger handelt. Die Stadt gehört den Bürgern und auch diese haben zu entscheiden welche Schwerpunkte gesetzt werden sollen. Wie ein Flächennutzungsplan ausgelegt wird sollte doch auch ein städtebauliches Konzept die Meinungen der Bürger vertreten. Wie wird darauf Rücksicht genommen?</p>	<p><b>Dem Hinweis wird nicht zugestimmt.</b></p> <p>Um mehr Transparenz und Bürgernähe zu schaffen, wurde durch die Stadt Jena aufgrund der aufkommenden Fragestellung im Zuge des städtebaulichen Wettbewerbs für den zukünftigen Inselplatz-Campus, ob ein Hochpunkt in die Planung eingeordnet werden könne, die Erstellung einer „Standortstudie Hochhäuser in Jena“ (Hochpunktstudie) durch das dafür bundesweit fachlich anerkannte Büro Wick + Partner Architekten Stadtplaner, Stuttgart beauftragt.</p> <p>Da größere Gebäudehöhen über den Nahbereich eines Quartiers hinaus wirksam werden sowie das Stadtbild mit Wirkungen in den umgebenden Landschaftsraum determinieren, stellt die bauliche Höhenentwicklung einen besonders sensiblen Aspekt der Stadtentwicklung dar, die im Sinne des Gemeinwohls untersucht und entschieden werden muss.</p>



Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				<p>Daraus folgend wurden die städtebaulichen Untersuchungen auf weitere potenzielle Hochpunkte in und am Rande der Kernstadt erweitert. Es wurden der Einfluss von Hochhäusern auf die Silhouette und Gliederung der Stadt, der Kontext von Stadt- und Landschaftsraum, der Verträglichkeit von Interventionen in bestehende Strukturen, auf das Maß der baulichen Dichte sowie zur Typologie und Höhenentwicklung der neu gebauten oder ergänzten Stadtbausteine untersucht.</p> <p>Das erste Ergebnis der Studie wurde 2017 vorgelegt, in den Fachabteilungen diskutiert, 2018 in der Schriftenreihe Stadtentwicklung der Stadt Jena veröffentlicht und 2018 ergänzt für konkrete Standorte. Im Jahr 2021/22 lag die Ergänzungsstudie mit Empfehlungen zur baulichen Ausprägung der Standorte vor.</p> <p>Zusammenfassend geht die Stadt Jena davon aus, dass alle Aspekte zur Einordnung von Hochpunkten allumfassend fachlich untersucht wurden. Es ist also davon auszugehen, dass sich der Hochpunkt am Spittelplatz in das sich entwickelnde Stadtbild positiv einfügt.</p> <p>Die Standortstudie zu vertikalen Bautypologien in der Innenstadt (Hochpunktstudie) wurde im September 2016 im Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss vorgestellt und im Jahr 2021 überarbeitet bzw. ergänzt.</p> <p>Auf dieser Grundlage gab es im Vorfeld der Erarbeitung des Vorentwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-J47, der der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zu Grunde lag, Abstimmungen zur Findung der optimalen städtebaulichen Lösung für dieses voll erschlossene innerstädtische Grundstück mit allen diese Belange zu vertretenden Ämtern und Fachdiensten sowie vorliegenden Fachplanungen über einen Zeitraum</p>

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				von fast einem Jahr. Mit dem Aufstellungsbeschluss für den VBB-J47 hat die Stadt Jena somit über die Notwendigkeit der Bebauung dieser Fläche auf der Grundlage der vorliegenden übergeordneten Planungen, wie die Vorgaben der regionalen Raumordnungsplanung und des landesentwicklungsplanes, Aussagen zur Stadtentwicklung im Flächennutzungsplan, behördenverbindliche informelle Planungen wie z.B. das ISEK Jena 2030+ entschieden. Der Hochpunkt ist elementarer Bestandteil dieser städtebaulichen Lösung und wird in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-J47 übernommen.
		Ö 17.28	Ein Gutachten zu den klimatischen Auswirkungen der Ansammlung von Hochpunkten zum Herbst des Jahres ist zu spät um jetzt einen Bau zu beschließen. Was ist denn, wenn Erkenntnisse der Studie ganz klar beweisen, dass eine Reihe von Hochpunkten schädlich für das Klima ist? Wird das Bauvorhaben dann gestoppt? Wie kann es sein, dass ein so entscheidendes Gutachten nicht zu Beginn aller Planungen in Auftrag gegeben wird?	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Wenn mit dem Hinweis gemeint ist, dass es ein Gutachten zu den Auswirkungen aller Hochpunkte in Jena geben soll, so ist eine solches Gutachten kein Regelungsinhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB – J47.</p> <p>Wie bereits unter Punkt Ö 17.16 erläutert, wird der Aussage, dass die Klimaverträglichkeit des Vorhabens in Frage zu stellen ist, wird widersprochen.</p> <p>Die Klimaverträglichkeit des Vorhabens wurde mit Gutachten untersucht. Es wurde u.a. ein klimaökologisches Gutachten (siehe Aussagen zum Gutachten B 07) erstellt, welches auch Bestandteil der Unterlagen für die Beteiligungen nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB ist.</p>
		Ö 17.29	Ich wünsche mir eine Lösung mit einem in der Höhe auf das Niveau der Umgebung angepassten Bauweise (d.h. konkret maximal 20 Meter) dazu eine Würdigung des Denkmals und Denkmalensembles.	<b>Dem Hinweis wird teilweise gefolgt.</b>

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
			Für die Fassade gibt es durchaus gelungene Beispiele – mit vorspringenden Balkonen die die Kubatur der Gebäude aus der Jahrhundertwende gelungen wiederaufnehmen (z.B. Randbebauung in der Nollendorfer Straße).	Wie bereits ausgeführt, gab es im Vorfeld der Erarbeitung des Vorentwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-J47, der der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zu Grunde lag, Abstimmungen zur Findung der optimalen städtebaulichen Lösung für dieses voll erschlossene innerstädtische Grundstück mit allen diese Belange zu vertretenden Ämtern und Fachdiensten sowie vorliegenden Fachplanungen über einen Zeitraum von fast einem Jahr. Die Abstimmungen betrafen ebenso die Gestaltung der Fassaden. Der Hochpunkt ist elementarer Bestandteil dieser städtebaulichen Lösung und wird in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-J47 übernommen.
Ö 18	12.06.2023/ 12.06.2023	Ö 18.1	In der Tat sind meine beiden Geschwister, ... und ..., sowie ich als Eigentümer der Liegenschaft Saalbahnstraße 20 durch die geplante Bebauung direkt betroffen.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Der Hinweis ist nicht abwägungsrelevant.
		Ö 18.2	Grundsätzlich begrüßen wir die Bebauung als vernünftigen städtebaulichen Schritt und Aufwertung des Quartiers. Aber den Wohnturm mit seiner geplanten Stockwerkhöhe! Nein, das lehnen wir ab und werden hiergegen rechtliche Schritte erheben, wenn die Stadt bzw. der Bauträger an dieser Planung festhält. Eine solche Verdichtung der Wohnbebauung nach oben ist gut für die Bilanz des Vorhabenträgers, aber schlecht für das Damenviertel. Es wirkt wie ein architektonischer Fremdkörper gegenüber der anmutigen und eleganten Bebauung des Damenviertels.	<b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b> Um mehr Transparenz und Bürgernähe zu schaffen, wurde durch die Stadt Jena aufgrund der aufkommenden Fragestellung im Zuge des städtebaulichen Wettbewerbs für den zukünftigen Inselplatz-Campus, ob ein Hochpunkt in die Planung eingeordnet werden könne, die Erstellung einer „Standortstudie Hochhäuser in Jena“ (Hochpunktstudie) durch das dafür bundesweit fachlich anerkannte Büro Wick + Partner Architekten Stadtplaner, Stuttgart beauftragt. Da größere Gebäudehöhen über den Nahbereich eines Quartiers hinaus wirksam werden sowie das Stadtbild mit Wirkungen in den umgebenden Landschaftsraum deter-

Lfd. Nr.	Datum der Stellung- nahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				<p>minieren, stellt die bauliche Höhenentwicklung einen besonders sensiblen Aspekt der Stadtentwicklung dar, die im Sinne des Gemeinwohls untersucht und entschieden werden muss.</p> <p>Daraus folgend wurden die städtebaulichen Untersuchungen auf weitere potenzielle Hochpunkte in und am Rande der Kernstadt erweitert. Es wurden der Einfluss von Hochhäusern auf die Silhouette und Gliederung der Stadt, der Kontext von Stadt- und Landschaftsraum, der Verträglichkeit von Interventionen in bestehende Strukturen, auf das Maß der baulichen Dichte sowie zur Typologie und Höhenentwicklung der neu gebauten oder ergänzten Stadtbausteine untersucht.</p> <p>Das erste Ergebnis der Studie wurde 2017 vorgelegt, in den Fachabteilungen diskutiert, 2018 in der Schriftenreihe Stadtentwicklung der Stadt Jena veröffentlicht und 2018 ergänzt für konkrete Standorte. Im Jahr 2021/22 lag die Ergänzungsstudie mit Empfehlungen zur baulichen Ausprägung der Standorte vor.</p> <p>Zusammenfassend geht die Stadt Jena davon aus, dass alle Aspekte zur Einordnung von Hochpunkten allumfassend fachlich untersucht wurden. Es ist also davon auszugehen, dass sich der Hochpunkt am Spittelplatz in das sich entwickelnde Stadtbild positiv einfügt.</p> <p>Die Standortstudie zu vertikalen Bautypologien in der Innenstadt (Hochpunktstudie) wurde im September 2016 im Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss vorgestellt und im Jahr 2021 überarbeitet bzw. ergänzt.</p> <p>Auf dieser Grundlage gab es im Vorfeld der Erarbeitung des Vorentwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-J47, der der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zu Grunde lag, Abstimmungen zur Findung der optimalen städtebaulichen Lösung für dieses</p>

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				voll erschlossene innerstädtische Grundstück mit allen diese Belange zu vertretenden Ämtern und Fachdiensten sowie vorliegenden Fachplanungen über einen Zeitraum von fast einem Jahr. Mit dem Aufstellungsbeschluss für den VBB-J47 hat die Stadt Jena somit über die Notwendigkeit der Bebauung dieser Fläche auf der Grundlage der vorliegenden übergeordneten Planungen, wie die Vorgaben der regionalen Raumordnungsplanung und des landesentwicklungsplanes, Aussagen zur Stadtentwicklung im Flächennutzungsplan, behördenverbindliche informelle Planungen wie z.B. das ISEK Jena 2030+ entschieden. Der Hochpunkt ist elementarer Bestandteil dieser städtebaulichen Lösung und wird in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-J47 übernommen.
		Ö 18.3	Die entscheidenden Gesichtspunkte sind ist aber die Verschattung unserer Liegenschaft, sowie die voraussichtliche Verhinderung der notwendigen Kaltluftzufuhr und die damit noch weitere Verstärkung der Hitzeentwicklung. Dies würde zu einer erheblichen Verschlechterung der jetzigen Wohnqualität und damit zu einer Abwertung der Vermietbarkeit und damit des Wertes der Liegenschaft führen.	<p><b>Dem Hinweis wird nicht zugestimmt.</b></p> <p>Es wurden für das Bebauungsplanverfahren u.a. ein Besonnungsgutachten (siehe Aussagen zum Gutachten B 05) und ein klimaökologisches Gutachten (siehe Aussagen zum Gutachten B 07) erstellt, in dem die Auswirkungen des Vorhabens auf die umgebende Bebauung untersucht wurden.</p> <p>Danach ist nicht zu erwarten, dass es zu einer erheblichen Verschlechterung der jetzigen Wohnqualität und damit zu einer Abwertung der Vermietbarkeit und damit des Wertes der Liegenschaft führen wird.</p> <p>Alle erstellten Gutachten sind Bestandteil der Unterlagen für die Beteiligungen nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB, so dass sowohl die Untersuchungsmethoden als auch die Ergebnisse durch jedermann konkret nachverfolgt werden können.</p>

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
		Ö 18.4	Wir bitten und hoffen auf einen sowohl für das Damenviertel als auch den Investor tragbaren Kompromiss und sehen der weiteren Entwicklung des Vorhabens mit Spannung entgegen.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Der Hinweis ist nicht abwägungsrelevant.
Ö19	20.06.2023/ 20.06.2023	Ö19.1	Allgemeines Diese Stellungnahme bezieht sich vorrangig auf das Projekt dotSource-Campus, muß aber im Verlauf das inzwischen benachbarte Projekt Solarquartier trotz unterschiedlichen Projektstandes mit einbeziehen.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Der Hinweis ist nicht abwägungsrelevant.
		Ö19.2	<b>Entwicklung einer Skyline für Jena</b> Zum Thema Hochpunktstudie und Entwicklung einer Skyline für Jena ist anzumerken: Beides halte ich für unnötig. Eine Skyline setzt die Möglichkeit der Fernwirkung voraus, in Deutschland bisher einzig in Frankfurt am Main zu beachten; aus der Nähe sind zu hohe Häuser eher bedrückend. Die Kessellage Jenas steht einer Fernwirkung rein naturräumlich entgegen, außerdem bilden die Randhöhen des Saaletals bereits eine Skyline aus Landgrafen, Jenzig, Hausberg und Kernbergen. Dieses Alleinstellungsmerkmal der einzigartigen direkten Umgebung der Stadt sollte man sich dringend bewußt werden, ohne einem Modernismus anzuhängen, der einerseits offenbar vor Investorenwünschen, Verwertungsinteressen und Architektenvorstellungen einknickt, andererseits die eben geschilderte bestehende Naturskyline unzulässig weiter verstellen würde. Vor diesem Hintergrund war bereits die Errichtung aller bisher bestehenden Hochpunkte eine fragliche Sache, und nach den Jenaer Erfahrungen mit Hochhausbauten in sozialistischer Zeit kann es nicht verwundern, daß weitere derartige Pläne generell kritisch gesehen werden. Es liegt auf der Hand, daß eine Studie die Errichtung von Hochhäusern empfiehlt, wenn sie von Menschen erstellt wird, die gerne Hochhäuser bauen. Dies, ohne sie so zu nennen (Zitat: „vertikale Bautypologien“) und offenbar ohne Bezug zur geschilderten naturräumlichen Besonderheit Jenas.	<b>Dem Hinweis wird nicht zugestimmt.</b> Um mehr Transparenz und Bürgernähe zu schaffen, wurde durch die Stadt Jena aufgrund der aufkommenden Fragestellung im Zuge des städtebaulichen Wettbewerbs für den zukünftigen Inselplatz-Campus, ob ein Hochpunkt in die Planung eingeordnet werden könne, die Erstellung einer „Standortstudie Hochhäuser in Jena“ (Hochpunktstudie) durch das dafür bundesweit fachlich anerkannte Büro Wick + Partner Architekten Stadtplaner, Stuttgart beauftragt. Da größere Gebäudehöhen über den Nahbereich eines Quartiers hinaus wirksam werden sowie das Stadtbild mit Wirkungen in den umgebenden Landschaftsraum determinieren, stellt die bauliche Höhenentwicklung einen besonders sensiblen Aspekt der Stadtentwicklung dar, die im Sinne des Gemeinwohls untersucht und entschieden werden muss. Daraus folgend wurden die städtebaulichen Untersuchungen auf weitere potenzielle Hochpunkte in und am Rande der Kernstadt erweitert. Es wurden der Einfluss von

Lfd. Nr.	Datum der Stellung- nahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				<p>Hochhäusern auf die Silhouette und Gliederung der Stadt, der Kontext von Stadt- und Landschaftsraum, der Verträglichkeit von Interventionen in bestehende Strukturen, auf das Maß der baulichen Dichte sowie zur Typologie und Höhenentwicklung der neu gebauten oder ergänzten Stadtbausteine untersucht.</p> <p>Das erste Ergebnis der Studie wurde 2017 vorgelegt, in den Fachabteilungen diskutiert, 2018 in der Schriftenreihe Stadtentwicklung der Stadt Jena veröffentlicht und 2018 ergänzt für konkrete Standorte. Im Jahr 2021/22 lag die Ergänzungsstudie mit Empfehlungen zur baulichen Ausprägung der Standorte vor.</p> <p>Zusammenfassend geht die Stadt Jena davon aus, dass alle Aspekte zur Einordnung von Hochpunkten allumfassend fachlich untersucht wurden. Es ist also davon auszugehen, dass sich der Hochpunkt am Spittelplatz in das sich entwickelnde Stadtbild positiv einfügt.</p> <p>Die Standortstudie zu vertikalen Bautypologien in der Innenstadt (Hochpunktstudie) wurde im September 2016 im Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss vorgestellt und im Jahr 2021 überarbeitet bzw. ergänzt. Auf dieser Grundlage gab es im Vorfeld der Erarbeitung des Vorentwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-J47, der der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zu Grunde lag, Abstimmungen zur Findung der optimalen städtebaulichen Lösung für dieses voll erschlossene innerstädtische Grundstück mit allen diese Belange zu vertretenden Ämtern und Fachdiensten sowie vorliegenden Fachplanungen über einen Zeitraum von fast einem Jahr. Mit dem Aufstellungsbeschluss für den VBB-J47 hat die Stadt Jena somit über die Notwendigkeit der Bebauung dieser Fläche auf der Grundlage der vorliegenden übergeordneten Planungen, wie die Vorgaben</p>

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				der regionalen Raumordnungsplanung und des landesentwicklungsplanes, Aussagen zur Stadtentwicklung im Flächennutzungsplan, behördenverbindliche informelle Planungen wie z.B. das ISEK Jena 2030+ entschieden. Der Hochpunkt ist elementarer Bestandteil dieser städtebaulichen Lösung und wird in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-J47 übernommen.
		Ö19.3	Text unkenntlich gemacht, da Projektbezug „dotSource-Campus“	<b>Der Hinweis ist nicht abwägungsrelevant.</b>
		Ö19.4	<b>Höhenentwicklung, Baugestalt, Einordnung in bestehende Strukturen</b> Daß weitere Hochhäuser nicht gebraucht werden und auch für das Stadtbild keinen Vorteil bringen, wurde bereits geäußert. Die Kubaturen der geplanten Gebäude ohne direkten Hochhauscharakter geben ebenfalls Anlaß zu Befürchtungen. Der recht ungegliederte dotSource-Bau und die Südfront des Solarquartiers machen aus der Käthe-Kollwitz-Straße zwischen Saalbahnstraße und Am Anger eine regelrechte Schlucht, und in der Saalbahnstraße zwischen Käthe-Kollwitz-Straße und Spittelplatz stellen das Hochhaus im Norden und der Neubau auf Grundstück Saalbahnstraße 17 die Rhenanenvilla förmlich in den Schatten. Den stets geäußerten Respekt vor den Gegebenheiten im Projektgebiet erkenne ich hierin nicht, auch nicht eine Aufnahme der Bauhöhen aus der Bestandsbebauung. Der Neubau auf Grundstück Saalbahnstraße 17 soll zudem lt. Projektbeschreibung Solarquartier die Formensprache des Damenviertels aufnehmen. Wie zwei ineinandergeschobene Quader dies leisten sollen, bleibt mir unverständlich. Zumal mit glatten Wänden, aus denen die Fenster lediglich ausgestochen werden - kein Profil, kein Rand, nicht die geringste Form belebt weite Teile der Aussenfassaden am Solarquartier. Daß auch innenliegende Loggien oder der Einsatz von Holz daran wenig ändern, kann im Bereich Merseburger Straße / Zeitzer Straße / Altenburger Straße besichtigt werden an vor wenigen Jahren entstandenen Neubauten.	<b>Dem Hinweis wird nicht zugestimmt.</b> Es gab – wie im Punkt Ö19.2 bereits erläutert - im Vorfeld der Erarbeitung des Vorentwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-J47, der der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zu Grunde lag, umfangreiche Abstimmungen zur Findung der optimalen städtebaulichen Lösung für dieses voll erschlossene innerstädtische Grundstück mit allen diese Belange zu vertretenden Ämtern, wie den zuständigen Denkmalbehörden, und Fachdiensten sowie vorliegenden Fachplanungen über einen Zeitraum von fast einem Jahr. Die Gebäudekubaturen orientieren sich an der Höhe der Gebäude im Umfeld bzw. bezüglich des Hochpunktes, wie bereits unter Punkt Ö 19.2. ausgeführt, an der Hochpunktstudie. Die Überschreitung der Gebäudehöhen südlich des Hochhauses in Richtung Bestandsbebauung ist maßvoll gewählt und im Übergang von der Geschossigkeit und Höhenentwicklung der Fassaden und der hohen, teilweise zweigeschossig ausgebauten 80 – 90 Grad steilen Mansarddachvolumina der gründerzeitlichen Bebauung im Damenviertel mit dem



Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				<p>Ziel einer zeitgemäßen städtebaulichen Weiterentwicklung angemessen. Insbesondere die Bestandsbebauung Ecke Käthe-Kollwitz-Straße/Saalbahnhofstraße bzw. auch angrenzend an diese Eckbebauung hat Firsthöhen von ca. 21 m. Der Gebäudeteil, der an der südwestlichen Ecke im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes über einem ca. 18 m hohen Gebäudeteil auskragt, ist als städtebauliche Betonung ca. 24 m hoch, die weitere Bebauung an der Käthe-Kollwitz-Straße ca. 21 m. Damit entsprechen diese Kubaturen der Bestandsbebauung im Damenviertel.</p> <p>Von diesen Gebäudeteilen werden die Abstandsflächen eingehalten, so dass hier nicht von einer „regelrechten Schlucht“ gesprochen werden kann.</p> <p>Außerdem wird durch die geschlossene blockrandartige bauliche Schließung des Quartiers im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein erheblicher Beitrag zur Verbesserung des Schallschutzes aus der Straße „Am Anger“ nach Westen in Richtung Damenviertel erreicht.</p> <p>Die Abstimmungen betrafen ebenso die Gestaltung der Fassaden und im Besonderen die städtebauliche Ausführung der südlichen Gebäudefront an der Käthe-Kollwitz-Straße.</p> <p>Alle Anregungen und Hinweise der Ämter und Fachdienste sind in den Vorentwurf eingeflossen.</p> <p>Im Ergebnis gibt es keinen Anlass zu Befürchtungen, dass sich die geplante Kubatur im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-J47 nicht in die historisch gewachsenen Stadtgestalt und damit letztendlich in das Stadtbild einordnet.</p>

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				Die städtebauliche Lösung wird in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-J47 übernommen.
		Ö19.5	<p><b>Grundwasseraufstau</b></p> <p>Bei notwendiger Hinzurechnung des bereits im Bau befindlichen Universitäts-campus Inselplatz ergibt sich: Es kommen drei große Bauvorhaben in dichtge-reihter Folge zu liegen. Alle liegen im Bereich der Saaleaue. Alle sind oder wer-den mit Tiefgaragen oder Teilunterkellerung ausgestattet, die eine ungleich tie-fere Abteufung erfordern als die bisher bestehende Bebauung, wodurch nicht nur der Auelehm komplett durchteuft wird, sondern auch der gesamte Flußkies. Das Baugrundgutachten zum Projekt dotSource-Campus macht genau dies klar. Die Baugrund- und Schichtenverhältnisse dürften sich auf dem Gebiet des Solarquartiers kaum verändert fortsetzen, so daß beide Tiefgaragenanlagen auf beträchtlicher Länge den Grundwasserleiter komplett unterbrechen. Abfließen-des Grundwasser aus dem Bereich der Hänge zwischen Landgrafen und Eule findet damit statt des bisherigen nur punktuell beeinträchtigten Grundwasserlei-ters eine dichte Barriere vor und müßte beide Tiefgaragen umströmen. Bei nicht ausschließbaren Starkregenereignissen kann das in den verbleibenden Abflußschneisen im Untergrund von Spittelplatz, Käthe-Kollwitz-Straße und südlich des dotSource-Campus zu so hohem Grundwasseranstrom führen, daß die Mächtigkeit des Flußkieses dafür nicht ausreicht. Die Folge wäre ggf. ein Feinstoffaustrag aus der Basis des überlagernden Auelehms, also dessen Aus-spülung. Findet dies wiederholt statt, kommt es zur Bildung von Hohlräumen im Untergrund und zu Senkungen an der Oberfläche; davon wären immer stark frequentierte Verkehrsflächen betroffen. Eine weitere Gefahr sehe ich im An-stau von Grundwasser im Bereich ab der Westseite der Saalbahnstraße für die bestehende Bebauung des Damenviertels. Die dortigen Keller werden kaum als wasserdichte Wannen gebaut worden sein und sind damit bei steigendem Grundwasserspiegel anfällig für Durchfeuchtung. Ein dritter Aspekt ist die Funk-tion des Auwasserspiegels im Flußkies für die Großgehölze im Damenviertel. Die Bäume in den Straßen und begrünten Innenhöfen haben mit ihren Wurzeln</p>	<p><b>Dem Hinweis wird nicht zugestimmt.</b></p> <p>Das im Hinweis geforderte spezielle hydrogeologische Gutachten im Großraum der Saaleaue für das gesamte Gebiet links der Saale zwischen Steinweg und Nollendor-fer Straße betrifft nicht den Regelungsinhalt eines Bebau-ungsplanes.</p> <p>Das vorliegende Baugrundgutachten (siehe Aussagen zum Gutachten B 02) hat die grundsätzliche Bebaubar-keit der Fläche im Geltungsbereich des vorhabenbezoge-nen Bebauungsplanes VBB-J47 für das geplante Vorha-ben untersucht. Konkretere Aussagen zu den Anforde-rungen an die technische Ausführung der baulichen Anla-gen sind erst im Rahmen der Ausführungsplanung bzw. des Bauantrags im Vollzug der Satzung erforderlich.</p> <p>Das Baugrundgutachten (Geotechnischer Bericht, (siehe Aussagen zum Gutachten B 02) wird Grundlage für die Ausführungsplanung. Außerdem liegt das Fachgutachten Hydrogeologie, Vorabinformation vom 14.07 2023 (siehe Aussagen zum Gutachten B 06) vor, in denen Maßnah-men zum Erhalt der Grundwasserströmung benannt wer-den. Sollten weiterführende Aussagen erforderlich wer-den, wie z. B. konkretere Aussagen zum Grundwasser, werden die Gutachten im Rahmen der Ausführungspla-nung aktualisiert werden. Die vorliegenden Gutachten werden Grundlage für die Ausführungsplanung. Sie sind informell Bestandteil der Unterlagen für die Beteiligungen nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.</p>

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
			<p>diesen Wasserspiegel im Flußkies erreicht und haben in den vergangenen Trockensommern davon profitiert, daß der immerhin aufrecht erhaltene Flußpegel der Saale den Kieskörper bis an den Hangfuß heran feucht gehalten hat.</p> <p>Würde die Durchteufung des Grundwasserleiters diesen Zustrom aus der Saale unterbrechen, könnte dies Folgen für den Bestand wichtigen Stadtgrüns in großen Teilen des Damenviertels haben.</p> <p>Es müßte deshalb aus meiner Sicht ein spezielles hydrogeologisches Gutachten eingeholt werden mit der Fragestellung nach Qualität und Umfang der Eingriffe in die Saaleaue und nach den möglichen Folgen aus fachwissenschaftlicher Sicht für die Leistungsfähigkeit der Flußkiesschicht als Grundwasserleiter. Dazu sollte das gesamte Gebiet links der Saale zwischen Steinweg und Nollendorfer Straße betrachtet werden. Das bisher vorliegende Gutachten Grundwasseraufstau betrachtet naturgemäß nur den beauftragten Teilbereich.</p> <p>Weiterhin kann ich nicht ersparen, auf gewisse Mängel des Gutachtens Grundwasseraufstau hinzuweisen. Ab Punkt 4.2 werden konsequent Ost und West vertauscht, Nord und Süd dagegen nicht. Für weniger geübte Leser erschwert dies Lektüre und Verständnis durchaus.</p>	<p>Es ist Stand der Technik in Deutschland, dass die Gebäude so ausgeführt werden, dass keine umgebenden Gebäude gefährdet oder geschädigt werden.</p> <p>Vor Baubeginn wird zudem durch den Vorhabenträger eine Beweissicherung durch Aufnahme des Bauzustandes der angrenzenden Bestandsgebäude durchgeführt, so dass bei nachträglich auftretenden Schäden gutachterlich untersucht werden kann, wer der Verursacher dieser Schäden ist.</p> <p>Es gibt zudem strenge gesetzliche Vorgaben: Die Genehmigungsstatik ist prüfpflichtig, die statischen Ausführungsunterlagen sind ebenfalls prüfpflichtig und die Bau durchführung muss durch den beauftragten Prüfstatiker überwacht werden.</p>
		Ö19.6	<p><b>Freiraumkonzept Solarquartier</b></p> <p>Im Bereich der Straßenbahnhaltestelle Spittelplatz soll im Projekt Solarquartier ein Stadtplatz mit Aufenthaltsqualität entstehen, verbunden mit gastronomischer Nutzung in einem anliegenden Flachbau. Diesen Teil des Vorhabens sehe ich persönlich besonders kritisch. Hauptsächlich deshalb, weil ich von einem belebten Stadtplatz automatisch Geräuscentwicklung befürchten muss. Mein Schlafzimmer liegt in diese Richtung, und ich bin Schichtarbeiter im Dreischicht-Betrieb, ich muss also je nach Schicht zu allen Tageszeiten schlafen können. Das scheint mir zumindest für die wärmeren Monate in Gefahr zu kommen. Des Weiteren kann ich mir kaum vorstellen, daß sich ein Gastronomiebetrieb etablieren wird, dessen Qualität hinausgeht über die derzeit bestehenden Angebote, zumal nach den Erfahrungen aus der Coronapandemie. Kurz gesagt: Ich befürchte, der neue Platz wird nach gewisser Zeit in den Zustand der Verwahrlosung abgleiten. Deshalb schlage ich vor, auf das Hochhaus und den</p>	<p><b>Dem Hinweis wird nicht zugestimmt.</b></p> <p>Der angesprochene Quartiersplatz ist Bestandteil des Vorhabens. Damit soll eine Freifläche innerhalb des Geltungsbereiches für die Nutzer im Geltungsbereich gestaltet werden. Entsprechend wird dieser Platz im Rahmen seiner Nutzung z.B. durch Hausmeister gepflegt werden. Diese Pflege im Zeitraum der Nutzung der Freifläche betrifft aber nicht mehr den Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes.</p> <p>Unabhängig davon ist der Quartiersplatz durch die Zugänglichkeit nicht nur über die im Erdgeschoss des nördlichen Gebäudeteils geplante Gaststätte und deren Dachterrasse, sondern auch von der Saalbahnstraße aus, ein Angebot an Nutzer aus dem Umfeld.</p>

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
			Stadtplatz zu verzichten und stattdessen zwischen der Nordspitze und dem Rhenanenhause eine Fortsetzung der Gebäude Am Anger zu planen. Dieser neu zu denkende Teil könnte einige der Wohnungen enthalten, die dann im Hochhaus nicht entstünden.	Der neue zur Verfügung stehende Quartiersplatz trägt maßgeblich zur Verbesserung der urbanen Attraktivität des gesamten Quartieres und seiner Umgebung bei. Da davon auszugehen ist, dass es durch die Nutzung des an den Quartiersplatz angrenzenden Gastronomiebetriebes Lärmemissionen geben wird, wurde dieser gastronomische Betrieb so wie auch alle anderen geplanten gewerblichen Einrichtungen in die Erarbeitung einer gutachterlichen Stellungnahme zur Ermittlung und Beurteilung der Schallimmissionen (Schallimmissionsprognose - siehe Aussagen zum Gutachten B 08) eingestellt. Die bebauungsplanrelevanten Aussagen der Schallimmissionsprognose wurden im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB – J47 festgesetzt – Festsetzungen hinsichtlich des Gewerbelärms eines Gastronomiebetriebes sind nicht erforderlich, da davon auszugehen ist, dass alle gesetzlich einzuhaltende Werte eingehalten werden. Alle für das Vorhaben erarbeitete Gutachten sind Bestandteil der Unterlagen für die Beteiligungen nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.
		Ö19.7	<b>Mischnutzung in den Erdgeschoss Solarquartier</b> Bei der Nutzung der Erdgeschosse für Gastronomie und Gewerbe würde ich dringend vorschlagen, den beiden im Moment ansässigen Betrieben auch im neuen Solarquartier einen Platz anzubieten.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes und ist somit nicht abwägungsrelevant.
		Ö19.8	<b>Ruhender Verkehr Solarquartier</b> Meine Entscheidung, 2007 im Haus Saalbahnstraße 16 eine Wohnung zu kaufen, hatte auch damit zu tun, daß der Straßenabschnitt von wenig Fahrzeugverkehr belastet ist. Mit dem Bau der Tiefgarage Solarquartier und deren	<b>Dem Hinweis wird nicht zugestimmt.</b> Wie bereits ausgeführt, gab es im Vorfeld der Erarbeitung des Vorentwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-J47, der der frühzeitigen Beteiligung nach § 3

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
			<p>Zufahrt würde sich das maßgeblich ändern. Ich bitte dringend um Prüfung, ob sich die Zufahrt zur Tiefgarage verlegen lässt an eine Seite des Neubaus, die mit Schallschutzfenstern nach heutigem Stand ausgestattet sein wird. Fallen Hochhaus und Stadtplatz weg, könnte die Tiefgaragenzufahrt ggf. im Bereich der jetzigen Parkplatzzufahrt am Nordende zu liegen kommen. Das würde räumliche Probleme im Zusammenhang mit dem Naturdenkmal Linde vor Saalbahnhofstraße 17 umgehen.</p> <p>Weiterhin fehlen meiner Meinung nach Parkplätze in der Umgebung; das ist im Damenviertel heute schon so, bereits ohne beide Objekte und ihre Bewohner. Die Zahl der Stellplätze reicht wahrscheinlich kaum für die Bewohner selbst, geschweige denn für Besucher, und zudem fällt der Parkplatz Gerbergasse / Am Anger weg durch die DotSource-Bebauung. Dieses Problem ist genauso wenig geklärt bzw. klärbar wie Stellplätze für die gedachten Gewerbebetriebe und deren Anlieferungsverkehr. Mein Vorschlag dazu wäre eine weitere Reduzierung der geplanten Wohneinheiten noch über den Verzicht auf das Hochhaus hinaus, so daß die Tiefgarage nicht nur ausreicht, sondern auch eine gewisse Anzahl Besucher- und Kurzzeitparkplätze anbieten kann. Das könnte für das gesamte Gebäude eine Herabsetzung der Bauhöhe ergeben, womit die Bezugnahme auf die bestehende Bebauung ermöglicht wird.</p>	<p>Abs. 1 BauGB zu Grunde lag, vielzählige Abstimmungen zur Findung der optimalen städtebaulichen Lösung für dieses voll erschlossene innerstädtische Grundstück mit allen diese Belange zu vertretenden Ämtern und Fachdiensten sowie vorliegenden Fachplanungen über einen Zeitraum von fast einem Jahr. Die Abstimmungen betrafen ebenso die Lage der Zu- und Ausfahrt sowie Größe der Tiefgarage.</p> <p>Die Zu- und Abfahrt einer Tiefgarage für den südlichen Teil des Vorhabengebiets ist zudem bereits bauordnungsrechtlich durch eine Baugenehmigung vom 09.06.2021 für ein Mehrfamilienhaus mit 56 Wohnungen mit integrierter Tiefgarage für einen vorherigen Grundstückseigentümer auf dem südlichen Grundstücksbereich gegeben. Diese Baugenehmigung wurde durch den Vorhabenträger mit dem gesamten Grundstück gekauft, d.h. es könnte sofort gebaut werden.</p> <p>Trotzdem wurden zur Optimierung der Anbindung der nun etwas größeren Tiefgarage ein Verkehrsgutachten und ein Mobilitätskonzept erstellt, in denen die verkehrlichen Erschließungsbedingungen für das Vorhaben untersucht wurden. Dabei wurden die konkreten Nutzerstrukturen zu Grunde gelegt: Wohnen, seniorengerechtes Wohnen, gastronomische und gewerbliche Einrichtungen und außerdem die Lage des Vorhabens innerhalb des Stadtgebietes und unter Berücksichtigung der Erreichbarkeit des ÖPNV.</p> <p>Es ist an anderen Standorten belegt, dass bei der zu erwartenden Altersstruktur der Nutzer und der sehr guten ÖPNV-Anbindung eine Reduzierung der Stellplatzanzahl in der Tiefgarage möglich ist, da die Bewohner auf ein eigenes Auto verzichten.</p>

Lfd. Nr.	Datum der Stellung- nahme/ Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
				<p>Dem entsprechend sind in der Tiefgarage 85 PKW-Stellplätze sowie 4 Carsharing-Stellplätze im Erdgeschoss des Gebäudeteils an der Käthe-Kollwitz-Straße geplant, die den Stellplatzbedarf der Nutzer im Plangebiet abdecken.</p> <p>Da aus der Tiefgarage aufgrund der vorhandenen Verkehrsorganisation einschließlich Anbindung an das Hauptstraßennetz in ca. 90-95% der Ausfahrten in Richtung der südlichen Saalbahnstraße/Käthe-Kollwitz-Straße und zudem aufgrund der Nutzer der seniorenge- rechten Wohnungen zeitversetzt gefahren wird, ist nicht von einer Erhöhung der Verkehrsbelastung für das an- grenzende Wohnviertel oder gar eine völlige Überfrach- tung der Saalbahnstraße durch eine Neubebauung auszugehen.</p> <p>Das angesprochene Problem der fehlenden Parkplätze in der Umgebung kann mit der Tiefgarage im Geltungsbe- reich des VBB-J47 nicht geklärt werden. Die Vermietung an Bewohner z.B. aus dem Damenviertel würde die ge- plante Anwohner Tiefgarage rechtlich einer öffentlichen Tiefgarage gleichstellen. Aus Immissionsschutzgründen ist die öffentliche Nutzung der Tiefgarage nicht möglich. Das würde zu einer erheblichen Erhöhung des Verkehrs mit entsprechender Lärm- und Emissionsbelastung füh- ren.</p> <p>Alle für das Vorhaben erarbeitete Gutachten sind Be- standteil der Unterlagen für die Beteiligungen nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.</p> <p>Die fehlenden PKW-Parkplätze im Damenviertel sind kein Regelungsinhalt des vorhabenbezogenen Bebauungspla- nes VBB-J47.</p>

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme/Posteingang	Nr. Belang	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag / Erläuterung, Begründung
		Ö19.9	<p><b>Ruhender Verkehr Solarquartier, Teil 2</b></p> <p>Weiterhin fehlen meiner Meinung nach Parkplätze in der Umgebung; das ist im Damenviertel heute schon so, bereits ohne beide Objekte und ihre Bewohner. Die Zahl der Stellplätze reicht wahrscheinlich kaum für die Bewohner selbst, geschweige denn für Besucher, und zudem fällt der Parkplatz Gerbergasse / Am Anger weg durch die DotSource-Bebauung. Dieses Problem ist genauso wenig geklärt bzw. klärbar wie Stellplätze für die gedachten Gewerbebetriebe und deren Anlieferungsverkehr. Mein Vorschlag dazu wäre eine weitere Reduzierung der geplanten Wohneinheiten noch über den Verzicht auf das Hochhaus hinaus, so daß die Tiefgarage nicht nur ausreicht, sondern auch eine gewisse Anzahl Besucher- und Kurzzeitparkplätze anbieten kann. Das könnte für das gesamte Gebäude eine Herabsetzung der Bauhöhe ergeben, womit die Bezugnahme auf die bestehende Bebauung ermöglicht wird.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes, sondern verkehrsorganisatorische Maßnahmen durch die Stadt Jena im Umfeld des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-J47.</p>
		Ö19.10	<p><b>Zusammenfassung</b></p> <p>Generell ist gegen eine Neubebauung der Areale Alte Feuerwache sowie Am Anger / Spittelplatz nichts einzuwenden. Zentral gelegen und eingebunden sowie erschlossen wäre eine sinnvollere Nutzung als zur Zeit sogar wünschenswert. Art und Umfang der Projekte sowie die zu erwartenden Effekte bedurften allerdings der vorangegangenen Betrachtung.</p> <p>Es ergeben sich folgende Vorschläge bzw. Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verzicht auf beide Hochhäuser</li> <li>- Zusätzliche Reduzierung der Bauhöhe im Solarquartier</li> <li>- Verzicht auf den Stadtplatz im Solarquartier</li> <li>- Verlegung der Tiefgaragenzufahrt im Solarquartier</li> <li>- Vor Baubeginn Klärung der hydrogeologischen Verhältnisse im Gesamtgebiet durch ein Unternehmen, welches mit keinem der Bauprojekte in Verbindung steht, daraus ableitend verbindliche Auflagen an die Bauplanung und –ausführung zur Sicherstellung der risikofreien Umströmbarkeit beider Objekte</li> </ul>	<p><b>Dem Hinweis wird nicht zugestimmt.</b></p> <p>In den vorangehenden Punkten wird erläutert, dass alle in der Zusammenfassung aufgelisteten Punkte entweder umfassend durch die diese Belange zu vertretenden Ämter und Fachdienste untersucht und Gutachten zur Abklärung eventueller negativer Auswirkungen des Vorhabens auf das Umfeld mit – wenn erforderlich - Festsetzungsvorschlägen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstellt wurden.</p> <p>Außerdem wurde erläutert, dass alle für das Vorhaben erarbeitete Gutachten Bestandteil der Unterlagen für die Beteiligungen nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB sind, so dass die Öffentlichkeit diese im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einsehen können.</p>