

Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Nr. VBB-J47

„Solarquartier – Wohnbebauung Saalbahnhofstraße Jena“



Begründung

für das Gebiet	Jena, Gemarkung Jena, Flur 7 Flurstücke: 108/5, 108/7, 112/2 (TF), 155/22 (TF), Flur 8, Flurstücke 1/12 (TF), 94/1 (TF), Flur 13, Flurstück 193/3 (TF)
Vorhabenträger*in	LE Quartier 13 GmbH Käthe-Kollwitz-Str. 21 04109 Leipzig
Planverfasser*in	Dr. Walther+Walther, Freie Architekten und Stadtplaner Storchmühlenweg 13 99089 Erfurt
Planungsträgerin	Stadtverwaltung Jena Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt Fachdienst Stadtplanung Am Anger 26, 07743 Jena Tel: 03641 / 49-5202 E-Mail: fd-stadtplanung@jena.de

Jena, den 05.11.2025

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Begründung	3
1.1.	Planerfordernis	3
1.2.	Gewähltes Planverfahren und Verfahrensablauf	3
1.2.1	Gewähltes Planverfahren	3
1.2.2	Verfahrensablauf	5
1.3.	Räumlicher Geltungsbereich	5
1.4.	Übergeordnete Planungen	6
1.4.1.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
1.4.2.	Vorbereitende Bauleitplanung	7
1.4.3.	Informelle Planungen	8
1.5.	Bestandsdarstellung	10
1.6.	Gutachten und gutachterliche Stellungnahmen im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	13
1.7.	Allgemeine Planungsziele	20
1.8.	Planungsalternativen	20
1.9.	Vorhaben- und Erschließungsplan	22
2.	Begründung der Festsetzungen	25
2.1.	Art der baulichen Nutzung	25
2.2.	Maß der baulichen Nutzung	26
2.3.	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	28
2.4.	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	29
2.5.	Verkehrsflächen sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	29
2.6.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	29
2.7.	Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht	30
2.8.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzes	30
2.9.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ...	32
3.	Kennzeichnungen	34
4.	Nachrichtliche Übernahmen	35
5.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 97 ThürBO und nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB	35
5.1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	35
5.2.	Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen	36
5.3.	Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter	37
5.4.	Herstellung von Stellplätzen	37
6.	Hinweise zum Planvollzug	37
7.	Erschließung des Plangebiets	38
8.	Energetik	40
9.	Flächenbilanz	41
10.	Folgekosten für die Gemeinde	41
11.	Anlagen	42

1. Allgemeine Begründung

1.1. Planerfordernis

Die Projektgesellschaft LE Quartier 13 GmbH hat vor, auf den Flurstücken 108/5 und 108/7 der Flur 7, Gemarkung Jena ein Wohnhochhaus in Verbindung mit einer gemischt genutzten Mantelbebauung im Bereich Spittelplatz / Saalbahnhofstraße /Käthe-Kollwitz-Straße / Am Anger im Jenaer Ortsteil Zentrum zu realisieren.

Die Realisierung dieses Vorhabens nach § 34 BauGB ist nicht möglich, da es aufgrund des sehr heterogenen Umfeldes keinen Einfüguungsmaßstab gibt, um den Hochpunkt planungsrechtlich zu ermöglichen.

Deshalb hat die Projektgesellschaft LE Quartier 13 GmbH als Vorhabenträger am 10.10.2022 bei der Stadt Jena einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechend § 12 Abs. 2 BauGB gestellt.

Der Vorhabenträger ist im Besitz der neu überplanten Grundstücke (Flurstücke 108/5 und 108/7 der Flur 7, Gemarkung Jena).

Derzeit befinden sich auf dieser Fläche verschiedene Gebäude, die zum Teil leer stehen.

Die Bebauung im Umfeld ist sehr heterogen in ihrer Gestaltung und Nutzung. Westlich schließen Mehrfamilienhäuser aus der Gründerzeit als Blockrandbebauung an. Östlich befinden sich die Gebäude des Gefahrenabwehrzentrums und der Polizeiinspektion Jena.

Südlich befindet sich das Areal der alten Feuerwache, welches derzeit einer neuen Nutzung (dorSource Campus) zugeführt wird

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-J47 „Solarquartier - Wohnbebauung Saalbahnhofstraße Jena“ soll Planungsrecht für das Vorhaben der Projektgesellschaft LE Quartier 13 GmbH geschaffen werden.

1.2. Gewähltes Planverfahren und Verfahrensablauf

1.2.1 Gewähltes Planverfahren

Gegenstand des Bebauungsplanes ist die Wiederbelebung und Stabilisierung eines seit einigen Jahren brach liegenden Areals als Maßnahme der Innenentwicklung.

Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Die Anwendungsvoraussetzungen sind aus folgenden Gründen gegeben:

- Es ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Wiedernutzbarmachung von Flächen.
- Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine Grundfläche von weniger als 20 000 m² festgesetzt. Mit dem VBB-J47 werden ca. 3.100 m² Grundfläche festgesetzt.
- Es soll einem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen werden. Es werden basierend auf der demografischen Entwicklung der Stadt Jena zunehmend seniorengerechte Wohnungen gebraucht. Auf Grund der wirtschaftlichen Entwicklung besteht ebenfalls ein Bedarf an Wohnraum für derzeitige oder zukünftige Mitarbeiter der ansässigen Unternehmen.
- Es gibt keinen engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem angrenzenden Bebauungsplan VBB-J46 „dotSource“:
Es gibt keinen sachlichen Zusammenhang zwischen beiden Vorhaben.
Das Planungsziel des VBB – J46 „dotSource“ ist die Errichtung eines ein 6-geschossigen Sockelgebäude als Firmensitz mit einer reinen Büronutzung mit Einzelhandels- und Gastronomienutzungen im Erdgeschoss und einem Wohnturm.

Das Planungsziel des VBB – J47 ist die Errichtung eines Wohnquartiers unter besonderer Berücksichtigung der demografischen Entwicklung (seniorengerechte Wohnungen) mit Einzelhandels-, Gewerbe- und Gastronomienutzungen im Erdgeschoss entlang der Straße Am Anger. Damit ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für beide Planflächen gemeinsam nicht möglich.

Es gibt zwar einen räumlichen Zusammenhang der vorhabenbezogenen Bebauungspläne VBB - J47 und VBB – J46 „dotSource“. Allerdings wird in der Summe der festgesetzten Grundflächen die Obergrenze von 20.000m² nicht überschritten (VBB – J47 ca. 3.100m², VBB – J46 „dotSource“ ca. 5000 m², in der Summe ca. 8.100m², also weniger als 20.000m²).

Es gibt keinen zeitlichen Zusammenhang. Der VBB-46 „dotSource“ hat einen deutlichen zeitlichen Vorlauf: Die Satzung wurde durch den Stadtrat bereits am 20.03.2024 beschlossen.

- Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die UVP oder nach Landesrecht unterliegen. Es sind durch die Realisierung von Wohnungen mit einem vielfältigen Wohnungsangebot einschließlich seniorengerechtem Wohnen, einzelner Läden und einer gastronomischen Einrichtung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.
- Es liegen keine Anhaltspunkte vor für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Die nächstgelegenen FFH-Gebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete und EU-Vogelschutzgebiete befinden sich in einem Abstand von mindestens 1000 m bis ca. 2.500 m entfernt auf den Hanglagen um die Stadt Jena. Dazwischen befindet sich die gewachsene Ortslage.
- Es liegen keine Anhaltspunkte vor für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe für schwere Unfälle und Katastrophen: In einem Radius von 2 km um das Plangebiet ist keine der Störfallverordnung unterliegende Anlage vorhanden, so dass keine Anhaltspunkte für Auswirkungen schwerer Unfälle bestehen.

Damit sind vom Normalverfahren abweichend folgende Verfahrensbesonderheiten verbunden:

1. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden. Jedoch wird stattdessen nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.
2. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Daten verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und der Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB wird abgesehen.
3. Es wird ortsüblich bekannt gemacht, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.
4. Auszugleichende Eingriffe in Natur und Landschaft treten per Gesetzesfiktion nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht ein. Die nach BauNVO festgesetzte zulässige Grundfläche beträgt ca. 3.100 m² und bleibt damit unter 20.000 m². In diesen Fällen gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und dem Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan VBB-J47 genügt dem Vorhabenbezug, da neben der Festsetzung zur Art der Nutzung ergänzend Festsetzungen nach § 12 Abs. 3a BauGB getroffen wurden, wonach im Rahmen der festgesetzten Nutzungen im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nur solche

Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Damit lässt der vorhabenbezogene Bebauungsplan VBB-J47 neben den im Durchführungsvertrag geregelten Vorhaben alternativ keine anderen Vorhaben zu.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan VBB-J47 entspricht den Anforderungen nach § 12 Abs. 1 BauGB:

1. Vorhabenträger ist nur eine juristische Person, nicht mehrere, so dass eine gesamtschuldnerische Verpflichtung nicht vorgelegt werden muss
2. Der Vorhabenträger hat Zugriff auf die zur Verwirklichung des Vorhabens erforderlichen Grundstücke
3. Der Vorhabenträger verpflichtet sich mit dem Durchführungsvertrag zur Durchführung des Gesamtvorhabens in einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten.
4. Der Vorhabenträger verfügt über ausreichende finanzielle Mittel, das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen durchzuführen und den vertraglichen Verpflichtungen nachzukommen, und ist damit in der Lage das Gesamtvorhaben im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans zu realisieren.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird nach § 12 Abs. 3 BauGB im weiteren Bebauungsplanverfahren Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

1.2.2 Verfahrensablauf

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 10.10.2022 den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB zur Entwicklung der Fläche der Flurstücke 108/5 und 108/7 der Flur 7, Gemarkung Jena gestellt.

Der Stadtrat der Stadt Jena hat in seiner öffentlichen Sitzung am 14.12.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-J47 „Solarquartier - Wohnbebauung Saalbahnhofstraße Jena“ beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt 10/23 am 09.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch die öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBB-J47 „Solarquartier – Wohnbebauung Saalbahnhofstraße“ vom 20.03.2023 bis 31.03.2023 erfolgt.

Zusätzlich wurde das Vorhaben am 21.03.2023 in einer öffentlichen Bürgerinformationsveranstaltung in den Räumen der Stadtverwaltung, Lutherplatz 3 vorgestellt, in der Fragen zum Vorhaben gestellt werden konnten.

Mit Schreiben vom 13.03.2023 erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB.

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie der innergemeindlichen Abstimmung wurden keine Stellungnahmen vorgebracht sowie normative Hinderungsgründe aufgezeigt, die der Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens grundsätzlich entgegenstehen.

1.3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Flurstücke 108/5 und 108/7 der Flur 7, Gemarkung Jena. Für diese Flurstücke wird der Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung in diesem Bereich der Stadt wurden mit dem Einleitungsbeschluss durch den Stadtrat am 14.12.2022 Teilflächen der umgebenden öffentlichen Straßen (Teilfläche des Flurstücks 155/22 und 112/2 der Flur 7, Gemarkung Jena, Teilflächen Flurstücke 1/12 und 94/1 der Flur 8, Gemarkung Jena und Teilfläche des Flurstücks 193/3 der Flur 13, Gemarkung Jena) in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-J47 einbezogen.

Die Teilflächen der einbezogenen öffentlichen Straßen betreffen den Spittelplatz im Norden, die Saalbahnhofstraße im Westen, die Käthe-Kollwitz-Straße im Süden und die Straße Am Anger im Osten.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Jena, Flur 7, Flurstücke: 108/5, 108/7, 112/2 (TF), 155/22 (TF),
Flur 8, Flurstücke 1/12 (TF), 94/1 (TF),
Flur 13, Flurstück 193/3 (TF)

Das Plangebiet umfasst eine eigenständig zu betrachtende überwiegend brach gefallen Fläche des Vorhabenträgers, einbezogene Anteile von öffentlichen Straßenverkehrsflächen und beinhaltet im Wesentlichen das für eine Bebauung vorgesehene Grundstück des Vorhabenträgers.

1.4. Übergeordnete Planungen

1.4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan relevanten Planungsinstrumente der Raumordnung sind das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) und der Regionalplan Ostthüringen (RP-OT).

Die Stadt Jena ist hinsichtlich ihrer zentralörtlichen Bedeutung im Landesentwicklungsprogramm (LEP 2025) als Oberzentrum eingestuft. Oberzentren sollen als Siedlungsschwerpunkte mit großräumiger Bedeutung sowohl die eigene Bevölkerung als auch die Bevölkerung im Einzugsbereich u.a. mit zentralen Arbeitsplätzen, Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge und Forschung, Kultur- und Bildungsangeboten, mit Gütern und Dienstleistungen des hochwertigen und langfristigen Bedarfs und dem entsprechend erforderlichen Wohnraum versorgen.

Gemäß den Leitvorstellungen des Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2025 zum Wohnen und zur wohnortnahen Infrastruktur sollen bei der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum die Aspekte des demografischen Wandels, des Umwelt- und Klimaschutzes sowie der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen maßgeblich einbezogen werden.

Die Optimierung des Wohnraumangebots soll unter Berücksichtigung des stadtentwicklungspolitischen Ziels des urbanen, flächensparenden Bauens und Wohnens angestrebt werden. Dazu soll insbesondere die Förderung in den Bereichen Mietwohnraum, selbst genutztes Eigentum und Wohnraummodernisierung sichergestellt werden.

Gemäß Grundsatz 2.5.1 LEP soll in allen Landesteilen eine ausreichende und angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gesichert werden. Der Wohnraum soll insbesondere für die Bedürfnisse einer weniger mobilen, älteren und vielfältigeren Gesellschaft mit einer sinkenden Anzahl von Haushalten weiterentwickelt werden. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die die Wohnraumversorgung beeinträchtigen, sollen vermieden werden.

Gemäß den Grundsätzen zur Siedlungsentwicklung 2.4.1 G und 2.4.2 G des LEP soll diese sich in Thüringen am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren. Die Flächeninanspruchnahme soll sich am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuinanspruchnahme“ folgen.

Gemäß vorliegendem Regionalplan Ostthüringen (RP-OT), in Kraft getreten durch Bekanntmachung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 25/12 vom 18.06.2012, Grundsatz G 2-1 soll u.a. „durch Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen, Erhöhung der Flächenproduktivität ... ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden. Dabei sollen die zukünftigen Bedürfnisse der Daseinsvorsorge auf der Grundlage der demographischen Veränderungen berücksichtigt werden.“

Diesen Forderungen kommt der vorhabenbezogene Bebauungsplan VBB-J47 „Solarquartier - Wohnbebauung Saalbahnstraße Jena“ durch die Neuordnung und Revitalisierung überwiegend brach gefallener Flächen zwischen Spittelplatz, der Straße Am Anger, Käthe-Kollwitz-Straße und Saalbahnstraße in vollem Umfang nach.

Das Wohnraumangebot im Plangebiet wurde unter Berücksichtigung des stadtentwicklungspolitischen Ziels des urbanen, flächensparenden Bauens und Wohnens entwickelt.

Mit dem geplanten Wohnungsmix wird die Bereitstellung von Wohnungen sichergestellt.

Die Nachverdichtung dieses Bereichs der gewachsenen Ortslage der Stadt Jena mit einem innovativen Wohnkonzept soll durch Innenentwicklung ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden.

Gemäß dem Grundsatz G2-4 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, und gemäß Grundsatz G 2-5 zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung die Flächenneuanspruchnahme deutlich reduziert werden.

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 Siedlungsentwicklung wird die Flächenneuanspruchnahme deutlich reduziert.

Das Vorhaben steht damit den Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

1.4.2. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Jena ist seit dem 09.03.2006 wirksam.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Jena wird für das Plangebiet derzeit eine gemischte Baufläche dargestellt. Derzeit befindet sich der FNP in Überarbeitung. Auch im derzeitigen Entwurf des neuen FNP wird die betreffende Fläche als gemischte Baufläche dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan Stand 09.03.2006, Quelle: Stadtverwaltung Jena, FD Stadtplanung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan VBB-J47 „Solarquartier - Wohnbebauung Saalbahnhofstraße Jena“ ist gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Parallel zur noch notwendigen Baurechtschaffung wurde für Flächen an der südlichen und südöstlichen Grundstücksseite das Planfeststellungsverfahren für den Ausbau der sogenannten „Osttangente“ aufgestellt. Die Osttangentenplanung im Bereich des Kreuzungspunktes Saalbahnhofstraße / Käthe-Kollwitz-Straße wird bei der Planung des Vorhabens vom Vorhabenträger berücksichtigt.

1.4.3. Informelle Planungen

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Jena 2030+ (ISEK Jena 2030+)

Das ISEK Jena 2030+ wurde für die Bewältigung der Zukunftsaufgaben in einem ämterübergreifenden Erarbeitung- und Abstimmungsprozess durch die Stadtverwaltung Jena erarbeitet. In diesen Erarbeitungsprozess wurden die Bürger der Stadt Jena intensiv einbezogen. Der Arbeitsprozess wurde durch zwei Lenkungsrounden begleitet. Die interne Lenkungsrunde setzte sich aus Vertretern der Stadtverwaltung und Eigenbetriebe zusammen. In der externen Lenkungsrunde kamen Mitwirkende aus den Hochschulen, der Wirtschaft und Politik zusammen, um Hinweise und Anregungen zum jeweiligen Arbeitsstand zu erörtern und den fachlichen Austausch zu sichern. Zusätzlich wurden die Fachressorts der Stadtverwaltung sowie die Ei-

genbetriebe in einer gesonderten schriftlichen Abfrage mit anschließender Diskussionsrunde in den Erarbeitungsprozess einbezogen. Alle Stadträte hatten die Gelegenheit, sich mit der Beantwortung der schriftlichen Befragung und während des Politikerdialogs einzubringen.

Der Stadtrat der Stadt Jena hat im März 2018 das ISEK Jena 2030+ als Grundlage für die langfristige Stadtentwicklung beschlossen.

Im Punkt 3.2.4 Bewertung und Handlungsbedarfe im Themenfeld „Stadtstruktur, Städtebau und Wohnen“ wird als Handlungsbedarf u.a. benannt:

- Mobilisierung, qualitätsvolle tendenziell lineare Verdichtung sowie Nach- und Umnutzung von Flächen unter Berücksichtigung der Aspekte Stadtklima, Anpassung an den Klimawandel und identitätsstiftendes Stadtbild
- Offensive Ausweisung von Wohnbauflächen, deren Erschließung und Mobilisierung bei gleichzeitiger Freihaltung und Entwicklung von Grünflächen und Klimaoasen (doppelte Innenentwicklung)
- Wohnraumsicherung und -entwicklung unter Berücksichtigung verschiedener Zielgruppen wie Familien, Senioren und Studierende
- Schaffung neuer urbaner Qualitäten durch neue Wohnformen, Nutzungsmischung und fußgängerfreundliche Gestaltung
- Bewahrung einer sozialen Mischung in allen Stadtteilen
- Stadtbildprägende und wohnungsnahe Nutzungen integrieren Wohnumfeldverbesserungen

Unter dem Punkt 4.7 Effizienz.Flächen.Jena wird festgestellt, dass „das Thema der Flächenverfügbarkeit und Revitalisierung ... die Chance ... birgt, einen nachhaltigen Umgang mit dieser knappen Ressource zu erreichen. Einzigartige städtebauliche und architektonische Projekte entstehen eher aus der Weiterentwicklung, Umnutzung und Ergänzung des Bestandes als auf der grünen Wiese.“

Das Plangebiet befindet sich gemäß Karte 11 „Räumliche Entwicklungsziele“ im Bereich „Stadtzentrum/Stadtteilzentren stärken“. Das Stadtzentrum stellt laut Stadtentwicklungskonzept einen räumlichen Schwerpunkt dar, welcher mit hoher Priorität entwickelt werden soll.

Mit dem Vorhaben soll eine zentrumsnahe überwiegend brach liegende erschlossene Fläche revitalisiert werden. Das städtebauliche Konzept entspricht nach einem längeren Abstimmungsprozess zur Nachnutzung dieser Fläche einer qualitätsvollen tendenziell linearen Verdichtung entlang der Straße Am Anger, durch die extensiv begrünten Dächer, der Rückhaltung von Regenwasser zur Bewässerung dieser Dächer, die Einordnung von Photovoltaik-Modulen in die Fassade, die Einordnung von Wohnungen für Familien sowie innerstädtisch gelegenen seniorengerechten Wohnungen sowie durch die Einordnung eines neuen Quartiersplatzes zur Verbesserung des Wohnumfeldes sowohl der Bewohner im Plangebiet als auch des angrenzenden Damenviertels den Aussagen und Forderungen des ISEK Jena 2030+.

Standortstudie Hochhäuser in Jena (Hochpunktstudie)

Im Zuge des städtebaulichen Wettbewerbs für den zukünftigen Inselplatz-Campus, stellte sich die Frage, ob ein Hochpunkt in die Planung eingeordnet werden könne und wie sich diese Planung bzw. Hochhäuser im Rahmen der weiteren Stadtentwicklung in die Stadtsilhouette einordnen können. Daraufhin wurde 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. Im Ergebnis wird davon ausgegangen, dass alle Aspekte zur Einordnung von Hochpunkten allumfassend fachlich untersucht wurden.

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).

Der Hochpunkt des Vorhabens ist als Hochpunkt am Spittelplatz Bestandteil dieser Hochpunktstudie. Danach fügt es sich positiv in das sich entwickelnde Stadtbild ein.

1.5. Bestandsdarstellung

Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Jena-Zentrum in direkter Nähe zur Innenstadt und wird begrenzt durch die Straßen:

- Spittelplatz im Norden
- Am Anger im Osten
- Käthe-Kollwitz-Straße im Süden und
- Saalbahnhofstraße im Westen

Die auf dem Grundstück des Vorhabenträgers befindlichen Gebäude und Flächen stehen größtenteils leer oder werden durch Gastronomiebetriebe genutzt.

Westlich des Plangebiets befindet sich das Damenviertel in der Form von Mehrfamilienhäusern aus der Gründerzeit als Blockrandbebauung mit einer durchschnittlichen Gebäudehöhe von 12 bis 16 m. Östlich befinden sich die Gebäude des Gefahrenabwehrzentrums und der Polizeiinspektion Jena, südlich das Areal der alten Feuerwache. Nördlich grenzt das Plangebiet an den Spittelplatz.

Das Plangebiet ist in sich relativ eben auf einer durchschnittlichen Höhe von 142,5 m ü. NHN. Der Geltungsbereich ist ca. 0,7 ha groß.

Gebäudebestand / aktuelle Nutzung

Im Plangebiet befinden sich im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes derzeit ehemals gewerblich genutzte Gebäude, die überwiegend leer stehen.

Einige Bereiche werden durch gastronomische Betriebe genutzt.

Straßen und Wege

Das Plangebiet ist derzeit über die Straße Am Anger im Osten, die Käthe-Kollwitz-Straße im Süden sowie die Saalbahnhofstraße im Westen erschlossen.

Nördlich grenzt der Spittelplatz an, der von Verkehrsflächen dominiert ist.

Die Straße Am Anger gehört zum Hauptstraßennetz der Stadt Jena und hat eine hohe Verkehrsbelastung. Auf der Saalbahnhofstraße verläuft die Trasse der Straßenbahn.

Nördlich der Einmündung der Arvid-Harnack-Straße auf die Saalbahnhofstraße befindet sich gegenüberliegend des Gebäudes Saalbahnhofstraße 20 direkt angrenzend an das Vorhabengrundstück die Haltestelle „Spittelplatz“ der Straßenbahn.

Denkmalpflege

Außerhalb des Geltungsbereichs befindet sich westlich des Vorhabengrundstücks das unter Denkmalschutz stehenden Gebäude Rhenanen-Villa an der Saalbahnhofstraße.

Westlich der Saalbahnhofstraße grenzt das denkmalgeschützte Damenviertel an.

Ingenieurgeologie/Baugrundbewertung

Das Vorhabengebiet, in der Saale-Aue gelegen, ist durch quartäre fluviatile Lockergesteine gekennzeichnet, deren Mächtigkeit mehrere Meter beträgt. Die an der Basis ausgebildeten Kiessande werden von tonigen und sandigen Schluffen, genetisch Auelehm, überlagert. Einlagerungen organogener Substanzen (Faulschlamm, Mudde usw.) sind lokal möglich.

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.

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.

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.

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.

Die Geotechnischen Untersuchungsberichte der BEB Jena Consult GmbH vom 31.08.2017 und 20.05.2019 sind Bestandteil der Planunterlagen.

Naturräumliche Gegebenheiten, Klima

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Kernstadt und damit im stadtklimatischen Einflussbereich.

Das Plangebiet ist im Bereich des Vorhabengrundstücks (MU) überwiegend bebaut bzw. durch befestigte Flächen versiegelt. Der Versiegelungsgrad umfasst fast 100%. Nur wenige randliche Bereiche weisen einen Grünbestand auf.

Mit der Neubebauung reduziert sich der Versiegelungsgrad durch Gebäude im Vorhabengebiet. Im Bereich des geplanten Quartiersplatzes sollen bodenschlüssig Bäume angepflanzt werden. Alle Gebäudeteile bis auf das 15-geschossige Hochhaus sollen begrünte Dächer mit Aufenthaltsfunktion für die Bewohner einschließlich der Möglichkeit von Urban Gardening bekommen.

Die Bebauung auf dem Vorhabengrundstücks kann somit abhängig von der Stellung der Baukörper, der Wahl der Fassadenmaterialien und der geplanten Dachbegrünung positive Auswirkungen auf das Mikroklima haben.

Naturschutz / Artenschutz

Im Geltungsbereich befinden sich keine gemäß §§ 23 – 30 des Bundesnaturschutzgesetz ausgewiesene Schutzgebiete, keine ergänzenden Thüringer Naturschutzgesetz ausgewiesene Schutzgebiete und keine Gebiete des Natura-2000-Netzes, sowie keine Wasserschutzgebiete.

Es gibt keine geschützten Landschaftsbestandteile / Flächennaturdenkmale, Naturdenkmale, gesetzlich geschützte Biotope oder artenschutzrechtliche Belange, die betroffen sein könnten.

Das Plangebiet befindet sich auf einer innerstädtischen, teilweise brach gefallenen bebauten Baufläche in

direkter Nähe zur Innenstadt. Die Fläche im Geltungsbereich ist zu fast 100% versiegelt.

Das nächstgelegene 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).

Trinkwasserschutz:

Belange des Trinkwasserschutzes werden nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht berührt.

Altlasten:

Auf den Flurstücken 108/5 und 108/7 war eine Altlastenverdachtsfläche "Autowerkstatt / JECAR" unter der Nr. 01424 im THALIS registriert. Durch die Nutzung einer Kfz-Werkstatt von 1936 bis 1990 sind Boden- und Grundwasserkontaminationen entstanden, die im Zeitraum 1993 bis 1995 untersucht und saniert worden sind.

Nach Abschluss der Sanierung wurde der Altlastenverdacht auf diesem Grundstück 2006 durch das damals zuständige Staatliche Umweltamt Gera im THALIS für eine industriell-gewerbliche Nachnutzung gelöscht.

Die geplante wohnbauliche Nachnutzung stellt eine sensiblere Nutzung der sanierten Altlast dar.

Auf den Flurstücken 108/5 und 108/7 verlief zudem die "Lache", ein Flutgraben der Saale. Diese wurde um das Jahr 1938 mit Substraten unbekannter Beschaffenheit (u.a. Boden, Bauschutt) verfüllt (THALIS-Nr. 01631).

Detailinformationen zu Art, Umfang und Beschaffenheit der Verfüllsubstrate sind im Fachdienst Umweltschutz nicht vorhanden.

Der unteren Bodenschutzbehörde liegt der „Geotechnische Untersuchungsbericht nach EC 7.2 zur Baugrundvoruntersuchung und Altlastenuntersuchung“ der BEB Jena Consult GmbH vom 31.08.2017 vor.

Dieser weist vor allem im Bereich des ehemaligen Ölsammelbehälters erhöhte Gehalte von Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) aus. Eine vollständige horizontale und laterale Abgrenzung des Schadensbereichs hat bisher nicht stattgefunden.

Empfehlungen für altlastenfachliche Maßnahmen zur Gefahrenabwehr werden ebenfalls nicht gegeben.

Da sich die festgestellten Kontaminationen jedoch im Grundwasserschwankungsbereich befinden und spätestens im Baugeschehen frei zugänglich werden und somit ein Direktkontakt möglich wird, bedarf es zum Nachweis der gefahrlosen Nachnutzung einer abschließenden gutachterlichen Gefährdungsabschätzung für die Wirkungspfade Boden-Mensch (Direktkontakt) und Boden-Grundwasser.

Für die geplante Wohnnutzung ist der Altlastenverdacht auszuschließen bzw. die gefahrlose Nachnutzung des Grundstückes durch eine fachgutachterliche Bewertung entsprechend BBodSchG und BBodSchV nachzuweisen.

Diese ist durch einen Gutachter / ein Ingenieurbüro mit entsprechenden Referenzen im Bereich der Altlastenuntersuchung und -bewertung vorzunehmen.

Das Untersuchungskonzept ist vorab mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Aufgrund des Altlastenverdachts ist ggf. mit einem kontaminationsbedingten Mehraufwand für die Entsorgung / Verwertung des anfallenden Bodenaushubs zu rechnen.

Anlagen, die der 12. BImSchV – Störfallverordnung – unterliegen

Im Umfeld des Vorhabens befindet sich auf dem Gebiet des Freistaates Thüringen in einem 2-km-Radius keine der Störfallverordnung unterliegende Anlage.

1.6. Gutachten und gutachterliche Stellungnahmen im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Zur Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind verschiedene Gutachten erforderlich.
Alle nachfolgend genannten Gutachten sind als Anlage der Begründung beigefügt.

Bereits mit dem Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes lagen vor:

- Geotechnischer Untersuchungsbericht zur Baugrundvoruntersuchung und Altlastenuntersuchung, Stand 31.08.2017 und 1. Ergänzung, Stand 20.05.2020
- Kampfmittelrecherche vom 21.05.2019

Baugrund und Altlastenverdacht

Der geotechnische Bericht liefert hinsichtlich der Altlastenbelastung grundsätzliche Aussagen. Aufgrund der jetzt geplanten sensibleren Nutzung wurde ein „Fachgutachten Altlasten, Historische Erkundung“ mit Datum 14.07.2023 erstellt.

Folgende Teilflächen der betreffenden Grundstücke sind als Altlastenverdachtsflächen im Thüringer Altlasten-Informationssystem (THALIS) registriert:

Flurstück	108/5, 108/7 (ehemals 108/3)	108/5, 108/7
Bezeichnung	„Autohaus Werkstatt JECAR“	„ehem. Mühlache“
THALIS-Nr.	01424	01631
Altstandort	x (sanierter Gewerbe)	
Altablagerung		x

Die Flächen wurden im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet.

Kampfmittelrecherche

Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines Bombenabwurfgebietes. Es ist von einer Kampfmittelgefährdung auszugehen.

Als Grundlage für die Erarbeitung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-J47 wurden nachfolgende Gutachten erstellt:

Gutachterliche Stellungnahme: Ermittlung und Beurteilung der Schallimmissionen

Es wurden die Emissionen von den umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen sowie gewerblichen Anlagen und ihre Auswirkungen auf das Vorhaben sowie die Schallemissionen aus dem Plangebiet und ihre Auswirkungen auf das Umfeld untersucht. Im Gutachten wurden Schallschutzmaßnahmen benannt, die als textliche Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen wurden.

Die gesetzlich vorgegebenen Richtwerte werden damit im Plangebiet sowie im Umfeld eingehalten.

Klimaökologisches Gutachten

Mit dem klimaökologischen Gutachten wurden die Auswirkungen der Bebauung im Vorhabengebiet auf das Mikroklima, insbesondere auf die Temperaturentwicklung und die Kaltluftströme im Plangebiet und im Umfeld.

Das Gutachten sagt aus, „dass die nächtliche bodennahe Lufttemperatur während einer wolkenlosen und windschwachen Sommernacht ... im Planszenario gegenüber dem Istzustand im Mittel dieselben Werte ... aufweisen wird. Einzelne Unterschiede sind auf Ver- sowie Entsiegelungs- als auch Begrünungsmaßnahmen

zurückzuführen. Zwischen der angrenzenden 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 bezüglich der bioklimatischen Belastung am Tage sind laut der Modellergebnisse ausschließlich innerhalb des Plangebietes und in den durch das geplante Gebäude verschatteten Bereichen zu erwarten. 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 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.“¹

Lufthygienische Untersuchung

„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 Grenzwertüberschreitungen 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 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 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.“²

¹ Klimaökologisches Gutachten, GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Juni 2023

² Lufthygienische Untersuchung, GEO-NET Umweltconsulting GmbH, 14.07.2023

Gutachten zum Windkomfort

„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. ... 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 Dennoch können Windkomfoteinschränkungen 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 ... 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) ... 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.“³

Gutachten zur Besonnungssituation

Mit dem Gutachten wurde untersucht, wie sich Bauvorhaben im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch Verschattungseffekte auf die Besonnungsverhältnisse an den Fassaden der umliegenden Gebäude auswirkt.

Dabei liegen für städtebauliche Planungen keine rechtsverbindlichen Grenz- oder Richtwerte bezüglich der Besonnungs- bzw. der Beschattungsdauer vor, sondern Empfehlungen. So sieht beispielsweise das BauGB § 34 (1) 2. Satz vor, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen in Städten gewahrt bleiben. Dabei sind insbesondere für die wohnenden und arbeitenden Menschen in einem Gebiet „[...] die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten, [...]“ zu berücksichtigen (§136 (3), a))

Zu beachten ist dabei auch, dass nicht die gesamte Wohnung, sondern nur ein Fenster eines Aufenthaltsraumes ausreichend besonnt und belichtet sein muss. Grundlage hierzu bilden die DIN 5034-1 und EN17037

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. Grundsätzlich gilt bei Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse als gewahrt.

Mit dem Bauvorhaben werden zwar im Nordteil für den Hochpunkt aus städtebaulichen Gründen Baulinien und eine Gebäudehöhe festgesetzt, die Abstandsflächen überlagern aber keine Abstandsflächen von Bestandswohngebäuden, auch wenn sie die Mitte der öffentlichen Straßenverkehrsflächen überschreiten.

³ Gutachten zum Windkomfort, GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Juni 2023

Dem entsprechend wurden die Prognoseergebnisse für die Wohngebäude Saalbahnhofstraße 14, 16, 22 und 24 jeweils an der Ostfassade für den 21. März sowie für das Winterhalbjahr ermittelt. Es wurde auf Grund nicht vorliegender Grundrisse der Gebäude nicht untersucht, ob die Wohnungen dieser Gebäude eine ausreichende Besonnung/Belichtung über ein Fenster eines Aufenthaltsraumes auf der Westseite des Gebäudes haben.

Außer Betracht gelassen wurden auch die Fassaden, die aufgrund ihrer Himmelsrichtung bereits jetzt die empfohlenen Mindeststundenanzahl von 3,5 Stunden auf Fassadenebene nicht aufweisen.

Zusammengefasst sagt, das Gutachten aus, dass an Bestandsfassaden außerhalb des Geltungsbereichs des VBB-J47, hinter denen sich Wohn- und Aufenthaltsräume befinden und die bisher die empfohlene Mindeststundenanzahl von 3,5 Stunden auf Fassadenebene aufweisen, diese auch nach Umsetzung des Vorhabens aufweisen werden.

In der Rhenanenvilla außerhalb des Geltungsbereichs des VBB-J47 befinden sich die Wohnräume nur im Dachgeschoss. Auch hier gibt es bei Umsetzung des Vorhabens keine Beeinträchtigungen.

Fachgutachten Hydrogeologie mit Aussagen zum Grundwasseraufstau, Vorabinformation

Das Gutachten vom 14.07.2023 stellt eine Vorabinformation zur Klärung der Ausgangsprämissen dar.

Eine detaillierte Beschreibung der geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse erfolgt nach Vorlage der Ergebnisse der Erkundungsbohrungen

Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes können zwei Grundwasserleiter unterschieden werden. Die pleistozänen Saalekiese bilden den oberen Grundwasserleiter. Die Festgesteine des Mittleren Buntsandsteins (Chirotheriensandstein) bilden den unteren Grundwasserleiter. Beide Grundwasserleiter sind durch die als Grundwasserstauer wirkenden Schichten des Oberen Buntsandsteins hydraulisch getrennt. Zur Klärung der Mächtigkeit des Zwischenstauers, seiner hydraulischen Kennwerte, dem Grad der Verwitterung und der flächenhaften Verbreitung sind Baugrundbohrungen vorgesehen.

Die Saale als standortrelevanter Vorfluter verläuft ca. 350 m westlich des Spittelplatzes. Der Grundwasserstand des Untersuchungsgebietes wird maßgeblich durch den Wasserstand der Saale beeinflusst. Die weiter im Südosten verlaufende Leutra ist aufgrund der Entfernung und des Höhenunterschiedes für die vorliegende Betrachtung nicht relevant.

Das Gutachten untersucht nur die zu erwartende Beeinflussung des oberen Grundwasserleiters (Saalekiese), da der untere Grundwasserleiter (Mittlerer Buntsandstein) im Untersuchungsgebiet durch einen Zwischenstauer (Oberer Buntsandstein) vom oberen getrennt ist.

Grundlage für die hydraulischen Betrachtungen war das Jahrhunderthochwasser der Saale vom 02.06.2013.

Im Ergebnis werden Maßnahmen für den Hochwasserfall im Vorhabengebiet zum Schutz des Bauvorhabens und der umgebenden Bebauung hinsichtlich des Erhalts der vorhandenen Grundwasserströmung benannt:

„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 Aufstaureduzierung 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. Horizontaldränagen 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.“⁴

Bei Einhaltung dieser Maßnahmen, die durch weitergehende gutachterliche Aussagen im Ergebnis der in der jetzigen Vorinformation angekündigten Bohrungen qualifiziert werden, ist von einer Beeinträchtigung der umgebenden Bestandsbebauung nicht auszugehen.

Grundwasseraufstau

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 Standesicherheit der Baugrubenumschließung ist auf einen Grundwasserstand von 141,5 m NN auszulegen.

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. Horizontaldränagen 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.

⁴ Fachgutachten Hydrogeologie, Vorabinformation, JENA GEOS Ingenieurbüro GmbH, 14.07.2023

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.

Entwässerungskonzept und Überflutungsnachweis

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 Wasseranstaus 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 m³ zurückgehalten werden können.

Mit der geplanten Baumrigole im Bereich des Quartiersplatzes stehen 55 m³ Rückhaltevolumen bei einem Einstau von 10 cm zur Verfügung.

Verkehrsuntersuchung

Das bisher vorliegende Verkehrsgutachten war die Grundlage für die Baugenehmigung des Gebäudes auf dem südlichen Grundstücksteil des Vorhabens.

Mit der Planung des Vorhabens für das nach Norden erweiterte Vorhabengebiet mit einer veränderten städtebaulichen Lösung war die Erarbeitung eines neuen Gutachtens erforderlich.

Dafür wurden sowohl die Leistungsfähigkeit des umgebenden Verkehrsnetzes betrachtet als auch die Anforderungen, die sich aus den Nutzungen des Vorhabens ergeben.

Nach dem vorliegenden Verkehrsgutachten ist es möglich, die Tiefgarage bei Ausfahrt nicht nur nach rechts zu verlassen, sondern auch nach links, ohne den fließenden Verkehr einschließlich der Straßenbahn zu gefährden. Um Schleichverkehre durch das Damenviertel zu reduzieren soll das Abbiegen aus der Tiefgaragenausfahrt aber nur nach links in die Saalbahnhofstraße möglich sein. Dies wird durch entsprechende Beschilderung angeordnet. Die Ein- und Ausfahrt der 4 Carsharing-Plätze im Erdgeschoss des Gebäudes an der Käthe-Kollwitz-Straße aus hat ebenfalls keine Störwirkung auf den fließenden Verkehr in der Käthe-Kollwitz-Straße. Diese Ein- und Ausfahrt befindet sich im Bereich der jetzigen Grundstückszufahrt.

Mobilitätskonzept

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 erstellt.

Dabei wurden die konkreten Nutzerstrukturen zu Grunde gelegt: Wohnen, seniorengerechtes Wohnen, gastronomische und gewerbliche Einrichtungen. Außerdem wird auf die Lage des Vorhabens innerhalb des Stadtgebietes und die sehr gute Erreichbarkeit des ÖPNV berücksichtigt. 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. Es gibt zudem im Radius von 400 m 3 Standorte für teilauto.

Es wird ein Nachweis für die erforderlichen Stellplätze des Vorhabens im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBB-J47 auf der Grundlage der Stellplatzsatzung der Stadt Jena erbracht.

Dem entsprechend sind in der Tiefgarage 101 PKW-Stellplätze erforderlich. Für die gastronomische Nutzung kann auf Grund der sehr guten ÖPNV-Anbindung und der Lage des Vorhabens auf die Schaffung von Stellplätzen verzichtet werden. Die Kundschaft der geplanten Gastronomie wird größtenteils aus dem angrenzenden Damenviertel zu Fuß oder per Rad erscheinen. Zudem wird ein großer Nutzerkreis aus den umliegenden Gewerbebetrieben (Hotel, Ärztehaus usw.) oder öffentlichen Einrichtungen (Polizei, Stadtverwaltung, Rettungsdienst) bestehen. Auch diese Gäste werden zu Fuß oder per Rad kommen.

Durch die zusätzliche Realisierung von Carsharing-Stellplätzen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann die Anzahl reduziert werden, wobei ein Carsharing-Stellplatz vier Stellplätze ersetzt. Nach derzeitigem Planungsstand sind in der Tiefgarage 85 Stellplätze vorgesehen, zum Teil in Doppelparkern, sowie 4 Carsharing-Stellplätze im Erdgeschoss.

Unter Berücksichtigung der 4 Carsharing-Stellplätze ergibt sich somit der Nachweis der Realisierung von 101 PKW-Stellplätzen auf der Grundlage der Stellplatzsatzung der Stadt Jena.

Gemäß dem vorliegenden Mobilitätskonzept sind mindestens 202 Fahrradstellplätze herzustellen.

Es werden mit dem Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans derzeit insgesamt 226 Fahrradstellplätze vorgesehen, davon 24 Lastenfahräder. Dabei ist zu beachten, dass sich die Gesamtanzahl der Fahrradstellplätze im Rahmen der Ausführungsplanung abhängig von der Statik, vom Platzbedarf der haustechnischen Ausrüstungen oder Zisternen für Regenwasser noch reduzieren kann. Die im Mobilitätskonzept genannte Mindestanzahl von 202 Fahrradstellplätzen wird dabei aber eingehalten.

Im Untergeschoss sollen mit dem gegenwärtigem Entwurfsstand 106 Fahrradstellplätze realisiert werden, ebenerdig 94 Fahrradstellplätze und im Erdgeschoss 26, so dass die mit dem Mobilitätskonzept geforderten 202 Fahrradstellplätze gesichert realisiert werden können. Sollten die Ergebnisse der Ausführungsplanung, insbesondere hinsichtlich der Statik und des Platzbedarfs der technischen Ausrüstung nicht dagegensprechen, können 226 Fahrradstellplätze realisiert werden.

Baumschutz: Baumschutzkonzept, Baumschutz auf Baustellen

Es liegen eine Stellungnahme / Empfehlungen im Hinblick auf den Baumbestand, welches auf der Grundlage einer Vorortbegehung im März 2023 erstellt wurde, und ein Baumschutzkonzept und Baumschutz auf Baustellen vor.

Ziel der Begehung war die Kontrolle der vorhandenen Einzelbäume auf dem Vorhabengrundstück und im direkt angrenzenden öffentlichen Straßenraum im Hinblick auf Schutz- und Erhaltungswürdigkeit. Mit der Stellungnahme / Empfehlungen im Hinblick auf den Baumbestand wurden neben der Feststellung der Sachverhalte Empfehlungen für das weitere Vorgehen gegeben. Die öffentlichen Bäume werden dabei alle erhalten.

Vogelschlaggutachten

Um die Gefahr von Vogelschlag an Glasflächen einschätzen zu können, wurde ein Vogelschlaggutachten erstellt. Zur Abschätzung des Vorhabengebietes für die Vogelwelt wurde in einer Raumanalyse die Häufigkeit von Vogelflugbewegungen untersucht. Außerdem wurden 66 Gebäudefassaden, Fassadenelemente oder Sonderstrukturen in der Fassadengestaltung in die Analyse einbezogen, von denen 15 ein hohes Vogelschlagrisiko aufweisen. Dazu wurden im Gutachten Empfehlungen zur Ausführung bzw. Vermeidungsmaßnahmen vorgeschlagen, die unbedingt umzusetzen sind.

Für 46 Gebäudefassaden bzw. Stockwerksabschnitte mit einem mittleren Gesamtrisiko können artenschutzrechtliche Konflikte nicht ausgeschlossen werden. In diesen Fällen ist die Notwendigkeit von Vermeidungsmaßnahmen im Einzelfall mit dem FD Umweltschutz abzustimmen.

Weitere Fachbeiträge

Mit der Erarbeitung des Entwurfs des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurden zudem die Anlieferungsbedingungen und -flächen, das Konzept der Ver- und Entsorgung hinsichtlich der Erschließung durch Medien, das Konzept der Müllentsorgung, das Brandschutzkonzept und das Freiflächenkonzept dem Planungsstand des Hochbaus entsprechend erarbeitet und, soweit für den Vorhaben- und Erschließungsplan relevant, in diesen übernommen.

Weitergehende vertiefende Aussagen erfolgen mit dem Bauantrag.

1.7 Allgemeine Planungsziele

In Anbetracht der demografischen Entwicklung und der wachsenden Wanderungen auf dem Wohnungsmarkt ist es erforderlich, entsprechende Angebote in den stadtstrukturell wichtigen Bereichen zu schaffen. Die angestrebte Sicherung und Fortentwicklung des Wohnbestandes entspricht dem Bedarf nach barrierearmen Wohnformen im innerstädtischen Bereich mit den dafür typischen kurzen Wegen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB-J47 „Solarquartier - Wohnbebauung Saalbahnhofstraße Jena“ werden nachfolgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der planerischen Voraussetzungen für die Errichtung eines innerstädtischen Quartiers mit Flächen für Gewerbe und Gastronomie in der Erdgeschosszone sowie darüberliegende Wohnnutzung einschließlich seniorengerechtes Wohnen
- Errichtung eines Wohnhochhauses mit 14 und 16 Geschossen im nördlichen Bereich des Areals
- Sicherung einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität
- Anbindung der Gewerbe- und Gastronomieflächen an den umgebenden öffentlichen Raum
- Verknüpfung des Areals mit dem umgebenden Fuß- und Radwegenetz
- Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage mit Einfahrt von der Saalbahnhofstraße
- Schaffung von attraktiven Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität (Quartiersplatz)
- Ausbildung der Dachflächen als extensive und intensive Gründächer mit angelegten „Dachgarten“ für die Bewohner und in die Gestaltung integrierter Gebäudetechnik
- Herstellung der Medienanbindung über die in den öffentlichen Verkehrsflächen liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen
- Nutzung von gebäudeintegrierter Photovoltaik

1.8. Planungsalternativen

Die Planung geht auf den Antrag eines Vorhabenträgers nach § 12 Abs. 1 BauGB für ein konkretes Vorhaben auf einem konkreten Grundstück zurück.

Im Rahmen des pflichtgemäßen Ermessens hat die Stadt Jena geprüft, ob das Vorhaben den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht.

Die Realisierung von Wohnraum in Form von Mehrfamilienhäusern ist nach der städtebaulichen Konzeption der Stadt an diesem Standort sinnvoll, da damit eine integrierte innerstädtische Fläche nachgenutzt wird. Außerdem entspricht die geplante Nutzung im Vorhabengebiet den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes und den städtebaulichen Entwicklungszielen des ISEK Jena 2030+.

Die Verortung des Wohnhochhauses im nördlichen Bereich des Plangebiets entspricht der vorliegenden Hochpunktstudie der Stadt Jena.

Zudem befinden sich im Umfeld Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, Restaurants, Fitness und Freizeiteinrichtungen in fußläufiger Entfernung in ausreichender Anzahl. Das Zentrum der Stadt ist fußläufig zu erreichen.

Das Plangebiet ist durch Straßenbahnen und Bus sehr gut an den ÖPNV angebunden.

Außerdem konzentriert der vorhabenbezogene Bebauungsplan VBB-J47 „Solarquartier - Wohnbebauung Saalbahnstraße Jena“ die bauliche Entwicklung Jenas auf einen nachzunutzenden, bereits integrierten, verkehrlich und technisch infrastrukturell erschlossenen Standort.

Er setzt das grundsätzliche Ziel der städtebaulichen Neuordnung dieser Fläche um.

Durch die intensive Ausnutzung dieser Fläche wird dem Vorrang der Innenentwicklung entsprochen, um den hohen Wohnraumbedarf innerhalb der Kernstadt zu decken.

Die konkrete städtebauliche Lösung wurde in einem intensiven längeren Erarbeitungs- und Abstimmungsprozesses zwischen der Stadt Jena und dem Vorhabenträger ermittelt.

Da der Vorhabenträger im Besitz der Flächen im Geltungsbereich ist, scheiden andere Flächen im Stadtgebiet aus.

1.9. Vorhaben- und Erschließungsplan

Städtebauliches und Nutzungskonzept:

Als eine maßgebliche Prämisse für das Entwurfskonzept wurde die Hochpunktstudie der Stadt Jena zugrunde gelegt.

Auf Basis dieser Vorgaben wurde der Baukörper im Norden des Grundstückes in einen städtebaulich wirksamen Hochpunkt entwickelt, der eine markante Raumkante am Spittelplatz darstellt. Der Wohnturm fügt sich in die sich entwickelnde Jenaer Skyline ein und bildet den Auftakt der Reihung der städtebaulichen Dominanten im Westen der Stadt. Des Weiteren begünstigt die Nordlage des Hochpunktes eine möglichst geringe Verschattung des angrenzenden Damenviertels.

In der Horizontalen erstreckt sich das Gebäude entlang des länglichen Grundstückes und bildet an der Ecke Saalbahnhofstr / Käthe-Kollwitz-Str. zum Abschluss eine Eckbetonung durch eine Erhöhung aus, die sich an die gründerzeitlich üblichen Eckbetonungen anlehnt. Darüber hinaus stellt die Eckausbildung einen angemessenen Übergang zum gegenüberliegenden Projekt des „dot.Source“ Campus dar. Die Höhenentwicklung der sich gegenüber liegenden Gebäude ist aufeinander abgestimmt und bildet eine Art Auftakt /Torsituation im Übergang vom der Straße Am Anger zum Damenviertel aus

Rund um die angrenzende denkmalgeschützte Rhenanen-Villa reagiert der Baukörper sensibel auf die Bestandsituation. Die Geschossigkeit nimmt mittels niedrigerer Bereiche und Staffelgeschosse die Höhen der Villa auf und zollt dem Denkmal mit entsprechendem Abstand seinen Respekt.

Mittels Knicken und Versprüngen des Baukörpers wird eine kleinteilige Gliederung der Fassade erzeugt, welche dem Prinzip der Ablesbarkeit der in geschlossener Bauweise angeordneten Einzelgebäude im Damenviertel mit zeitgemäßen Mitteln folgt und die Möglichkeit für die Ausbildung einer Varianz der „Gesichter“ des Gebäudes eröffnet.

Aufgrund der Lage des Gebäudes zwischen Damenviertel im Westen und der Straße „Am Anger“ im Osten entsteht auch an den Gebäudelängsseiten keine Gebäuderückseite, so dass beide Fassaden als Hauptfassaden angesehen werden müssen und sich dementsprechend ausbilden.

Da es sich bei dem Gebäude vorwiegend um ein Wohngebäude handelt, wird eine Sichtbarkeit der Nutzung mit einer entsprechenden Materialität wie bspw. Holz angestrebt. Dies verleiht dem Gebäude einen wohnhaustypischen Charakter und unterstreicht den Gedanken des Nachhaltigen Bauens.

In Folge der Höhenentwicklung des Turmes, wie auch des benachbarten Turmes des „dot Source“ Campus und der damit einhergehenden Einsehbarkeit der Dachflächen, als auch aufgrund der Größe der nutzbaren Fläche, erhalten die Dachflächen der niedrigen Bebauung eine besondere Bedeutung. Die sogenannte „5. Fassade“ wird in das Freianlagenkonzept eingebunden und erweitert mittels angemessener Bepflanzung als Dachgarten die Aufenthaltsqualität für die Bewohner. Auf dem 5-geschossigen Gebäudeteil ist die Errichtung einer Spielfläche vorgesehen, die durch die Bewohner genutzt werden kann. Darüber hinaus eröffnet die Bepflanzung des Daches die Möglichkeit für urbanen Nutzpflanzenanbau.

Die innere Vertikalerschließung erfolgt durch barrierefreie Treppenhäuser. Die Grundrissanordnung der Wohnungen im Wohnturm erfolgt als Spännertyp, welcher der angestrebten individualisierten Erschließung entspricht und die Verkehrsflächen minimiert. Im niedrigeren Gebäudeteil erfolgt die Erschließung der einzelnen Wohneinheiten i.d.R. über einen Flur. Die Wohnungstypen variieren unabhängig von ihrer Raumanzahl zwischen einseitig ausgerichteten Wohnungen und über Eck liegenden Wohnungen. Die Wohnungstypen variieren unabhängig von ihrer Raumanzahl zwischen einseitig ausgerichteten Wohnungen und über Eck liegenden Wohnungen.

Die Hauptnutzung des Gebäudes stellt die Wohnnutzung dar, welche sich hälftig auf den Turm und die 5 - 7.-geschossige Bebauung verteilt. Hierbei wird ein Wohnungsmix aus 1- Raum, 2-Raum, 3-Raum und 4-

Raum Wohnungen umgesetzt.

Während im Wohnturm (Bauteile 1 und 2), sowie in den daran angrenzenden niedrigeren nördlichen Gebäudeteilen (überwiegend Bauteile 4 und 5) ca. 86 größere Wohnungen angeordnet sind, sollen in den südlichen Gebäudeteilen (Bauteile 5 bis 10) ca. 70 kleine barrierefreie Wohneinheiten entstehen, welche ein Angebot für „seniorengerechtes Wohnen“ schaffen.

Weiterhin wird im Erdgeschoss die Ansiedlung von Gewerbe vorgesehen. Hier sollen in unmittelbarer Nähe zum Fußgängerumfeld und zum entstehenden Quartiersplatz pflegen- und dienstleistungsnahe Dienstleistungen, Einzelhändler, sowie eine Gastronomie untergebracht werden, um das Umfeld zu beleben und zu bereichern.

Erschließungskonzept

Die fußläufige Erschließung der niedriggeschossigen Bebauung erfolgt i.d.R. über die Haupteingänge an der Ostseite, an welcher ebenfalls die notwendigen Treppenhäuser liegen. Die Anordnung der meisten Treppenhäuser an der schallbeeinträchtigten Seite des Gebäudes ergeben einen schallschutztechnischen Vorteil.

Die fußläufige Erschließung des Turmes im Norden erfolgt von der Westseite über die Saalbahnhofstraße und liegt in unmittelbarer Nähe zur ÖPNV-Haltestelle.

Die Erschließung mittels PKW erfolgt über die im Süden an der Saalbahnhofstraße liegende Tiefgarageneinfahrt. Diese ordnet sich zwischen der angrenzenden denkmalgeschützten Rhenanen-Villa und dem vorhandenen zu erhaltenden Einzelbaum (Linde) ein. Die Lage der Tiefgaragen-Zufahrt ermöglicht einen angemessenen Abstand zur Kreuzung Ecke Saalbahnhofstr. / Käthe-Kollwitz-Straße. Der Quartiersplatz gegenüber der Arvid-Harnack-Straße kann somit zur Schaffung einer hohen Aufenthaltsqualität verkehrsfrei bleiben.

Für die 4 Carsharing-Stellplätze im Erdgeschoss wird eine zweite Zufahrt an der Käthe-Kollwitz-Straße vorgesehen, welche in der Lage ungefähr der momentanen Zufahrt auf das Grundstück entspricht.

Die Erschließung zur Ver- und Entsorgung erfolgt über vorhandene, anzupassende Hausanschlüsse. Der Vorhabenträger beabsichtigt Photovoltaikanlagen in das Gebäude zu integrieren. Diese können in Abhängigkeit der baulichen Zulassung, des Brandschutzes und der Untersuchung der Wirksamkeit auf den Dächern, in die Fassade oder an den Balkonen angeordnet werden. Es ist vorstellbar, dass einzelne PV-Elemente eine direkte Anbindung an die Wohneinheiten bekommen, so dass es den Bewohnern ermöglicht wird, einen Teil des Eigenstromverbrauches direkt über regenerative Energie auszugleichen.

Die zur Verfügung stehende Dachfläche bietet zudem die Möglichkeit, die Warmwasserversorgung durch Solarthermie-Module zu ergänzen.

Ruhender Verkehr

Als Stellplatzangebot für die Bewohner ist eine eingeschossige Tiefgarage (teilweise mit Doppelparkern) mit 85 PKW-Stellplätzen unter dem Gebäude vorgesehen, welche ausschließlich der privaten Nutzung vorbehalten ist. Alle Tiefgaragen-Stellplätze sind barrierefrei zu erreichen.

Damit die Möglichkeiten zur individuellen Fortbewegung zusätzlich erweitert werden, ist ein Standort für Carsharing-Angebote mit 4 Stellplätzen, welche jederzeit zugänglich sind, im Erdgeschoss integriert.

Ein detailliertes Mobilitätskonzept mit Untersuchung zu PKW und Fahrradstellplätzen liegt dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan bei. Gemäß des Mobilitätsgutachtens ersetzt 1 Carsharing-Stellplatz 4 private PKW-Stellplätze, d.h. 4 Carsharing-Stellplätze haben ein Äquivalent von 16 privaten PKW-Stellplätzen. Zusammen mit den 85 privaten PKW-Stellplätzen in der Tiefgarage ergibt das ein Gesamtangebot von 101 PKW-Stellplätzen.

Um eine Vielfalt von Mobilitätsmöglichkeiten zu gewährleisten, werden Stellplätze optional mit Ladestationen für E-Mobilität ausgestattet.

Im Sinne eines fahrradfreundlichen Quartiers, werden insgesamt mindestens 202 Fahrradstellplätze in den Freianlagen, im Erdgeschoss und im Untergeschoss eingeordnet.

Freiflächenkonzept

Das Gebäude stellt den Abschluss der Arvid-Harnack-Straße dar und bildet 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 10 Bäume begrünt und stellt den Auftakt einer Grünfläche des Quartiersplatzes mit ca. 250 m² Fläche 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.

Auf dem 5 - 7-geschossigen Gebäudeteil, ermöglicht die Dachterrasse Nutzungsmöglichkeit im Freiraum. Für diese Dachfläche ist ebenfalls eine intensive/extensive Dachbegrünung geplant, so dass ein großzügiger Dachgarten für die Bewohner entsteht, welcher zudem die Möglichkeit für den Eigenanbau von Obst und Gemüse bietet und auch Spielmöglichkeiten für Kinder bereithält. Das Dachbegrünungskonzept soll auch aus dem umliegenden Stadtraum erlebbar werden.

Regenwasserkonzept

Die begrünten Dachflächen und der Quartiersplatz sollen durch die Regenwasserbewirtschaftung dieser Flächen überwiegend mit Regenwasser bewässert werden.

Dazu werden die geplanten Gründächer als Retentionsdächer ausgebildet. Es sollen Retentionsboxen mit hohem temporärem und ggfs. permanentem Retentionsvolumen in Kombination mit einer Ablaufdrossel zur gezielten Regulierung des Wasserabflusses und/oder Wasseranstaus eingebaut werden. Diese können unter extensiven und intensiven Begrünungen sowie unter den befestigten Aufenthaltsflächen auf den Dächern eingebaut werden. Mit dieser technischen Ausführung der Dächer soll die Bewirtschaftung der intensiv und extensiv begrünten Dachflächen gewährleistet werden.

Für den Abfluss der versiegelten Freiflächen im Erdgeschossbereich werden unter dem Quartiersplatz 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 m³ zurückgehalten werden können.

Mit der geplanten Baumrigole im Bereich des Quartiersplatzes stehen 55 m³ Rückhaltevolumen bei einem Einstau von 10 cm zur Verfügung.

Durchführungsvertrag

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Realisierung des Vorhabens, welches insgesamt ca. 150 Wohnungen, davon ca. 70 seniorengerechte Wohnungen, beinhaltet.

Die Regelungen des Durchführungsvertrages, des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes lassen sich somit in Übereinstimmung bringen und widersprechen sich nicht.

2. Begründung der Festsetzungen

2.1. Art der baulichen Nutzung

Textliche Festsetzung Nr. 0. Verweisfestsetzung auf den Durchführungsvertrag

Die Verweisfestsetzung auf den Durchführungsvertrag wird durch § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB ermächtigt.

Die ausschließliche Festsetzung der Art der Nutzung durch allgemeine Festsetzung eines Baugebietes entspräche nicht dem Vorhabenbezug eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Ungeachtet dessen ist der Zusatz eines Baugebietes zulässig und zur Definition des Schutzanspruchs geeignet (so z.B. Ullrich Kuschnerius. "Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Lichte der jüngeren Rechtsprechung", BauR 6/2004 S. 948).

Die erforderliche Konkretisierung des Vorhabens erfolgt durch Definition des Vorhabens auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes im Durchführungsvertrag und der dazugehörigen Durchführungsverpflichtung des Vorhabenträgers.

Mit der Festsetzung Nr. 0 sind im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Die hohen Anforderungen, die das BVerwG an die Konkretisierung des Vorhabens im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stellt⁵, kollidieren häufig mit der erforderlichen Flexibilität aus Sicht der Vorhabenträger, um im Zuge der Projektrealisierung auf geänderte Nutzeranforderungen eingehen zu können. Deshalb hat der Gesetzgeber in § 12 Abs.3a BauGB die Möglichkeit geschaffen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf allgemeine Festsetzungen zu beschränken und durch einen entsprechenden Festsetzungsverweis auf den Durchführungsvertrag konkretisierende Zulässigkeitstatbestände in den Durchführungsvertrag auszulagern. Der Durchführungsvertrag wird dadurch für die bauaufsichtliche Prüfung des Vorhabens relevant. Werden Änderungen am konkreten, im Durchführungsvertrag fixierten Konzept erforderlich, bedarf es so nicht einer erneuten Auslegung des Bebauungsplanes.

Die Änderung der Zulässigkeitstatbestände kann durch Änderung des Durchführungsvertrages erfolgen, der des Beschlusses des Stadtrates bedarf. Nachbarn haben alle Vorhaben hinzunehmen, die den allgemeinen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen.⁶

Da ohne eine erneute Planänderung alle Nutzungen zulässig sein können, die von den allgemeinen Festsetzungen erfasst werden, ist dieses gesamte Nutzungsspektrum Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Alle abwägungserheblichen Auswirkungen aller nach der Planung zulässigen Nutzungen werden deshalb in die Abwägung eingestellt.

In der Planzeichnung Teil A des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-J47 wird die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabengebiets nach § 9 Abs. 7 i.V.m. § 12 BauGB festgesetzt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabens „Solarquartier - Wohnbebauung Saalbahnhofstraße Jena“ ist im weiteren Bebauungsplanverfahren Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Zeichnerische Festsetzung: Urbanes Gebiet MU

Den allgemeinen Zielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechend, wird zur Umsetzung des städtebaulichen Nutzungs- und Raumkonzepts ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Damit wird sowohl der Lage des Plangebietes innerhalb der Stadt Jena, als auch der umgrenzenden heterogenen Bebauung entsprochen. Diese Festsetzung entspricht ebenfalls dem geplanten Nutzungszweck und den Darstellungen im Flächennutzungsplan.

⁵ BVerwG Urteil vom 18.09.03 - 4CN 3.02

⁶ BauGBÄndG 2007 Mustererlass, Nr. 2.3.3.3.

Die vorrangig angestrebte Wohnnutzung schließt Störungen des umgebenden Bestandes aus und entspricht den raumstrukturellen städtebaulichen Zielen für diesen Bereich.

Ein MU-Gebiet zeichnet sich durch eine Nutzungsmischung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen sowie dem Wohnen aus. Damit soll die nachhaltige Entwicklung eines lebendigen öffentlichen dicht bebauten Raums gesichert werden. Typologisch ist das MU-Gebiet insofern zwischen einem Mischgebiet und einem Kerngebiet einzuordnen. Das Vorhaben entspricht dieser Typologie.

Textliche Festsetzung Nr. 1.1.: Zulässige Nutzungen

Bezugnehmend auf die o.g. Aussagen zur zeichnerischen Festsetzung als MU ist ergänzend festzustellen, dass im Urbanen Gebiet nach § 6a BauNVO keine gleichgewichtige Nutzungsmischung zur Wahrung des Gebietscharakters nachgewiesen werden muss. Urbane Gebiete dienen neben dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben auch der Unterbringung von sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Dies entspricht der grundsätzlich geplanten Nutzungsmischung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBB-J47.

Auch wenn im dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu Grunde liegenden Vorhaben Wohnen und gewerbliche Einrichtungen, Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie vorgesehen sind, so ist die Konstruktion und hier insbesondere der Erdgeschosszone des Vorhabens geeignet, im Verlauf der normativen Nutzungsdauer der Gebäudeabschnitte soziale, kulturelle und anderen Nutzungen in einer gebietsprägenden Weise aufzunehmen. Dem allgemeinen Planungsziel zur Errichtung eines innerstädtischen Quartiers in hoher architektonischer Qualität entsprechen alle im § 6a Abs. 2 BauNVO als zulässig genannten Nutzungen.

Textliche Festsetzungen Nr. 1.2. bis 1.4.: Nutzungseinschränkungen

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten und Tankstellen stören durch zusätzliche Lärmimmissionen bzw. widersprechen der geplanten Nutzungs- und Raumstruktur im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBB-J47 und der vorhandenen Nutzungsstruktur in der das Plangebiet umgebenden Bebauung, insbesondere der Nutzungsstruktur im Damenviertel. Sie werden deshalb ausgeschlossen.

Die Festsetzung ist geeignet und erforderlich, die Wohnbebauung innerhalb des Plangebiets und die Wohnbebauung im direkt angrenzenden Damenviertel zu schützen.

Um dem Lärmschutz im Sinne von gesunden Wohnverhältnissen in den geplanten Wohnungen zu sichern, sollen wegen der starken Verkehrsbelastungen auf den umgebenden Straßen Wohnungen im Erdgeschoss der Gebäude nicht zulässig sein. Entsprechend sollen in den Erdgeschossen Einrichtungen möglich sein, die wohnwerterhöhend sowohl durch die Bewohner im Plangebiet als auch im Umfeld genutzt werden können, wie u.a. gewerbliche, gastronomische oder auch soziokulturelle Einrichtungen.

Um das städtebauliche Ziel eines urbanen Quartiers mit überwiegender Wohnnutzung zu realisieren, wird der Einsatz von Fremdwerbeanlagen ausgeschlossen. Diese Anlagen haben eine städtebauliche Relevanz, da ihre Häufung und ihr Ziel, Aufmerksamkeit zu erregen und ins Auge zu fallen, das Bild eines Gebiets, das primär für Wohnzwecke vorgesehen ist, negativ beeinflussen können.

Die gestalterischen Anforderungen an die Eigenwerbeanlagen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBB-J47 werden unter Punkt 10, bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 97 ThürBO und nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB festgesetzt und in der Begründung nachfolgend unter Punkt 5.2. Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen erläutert.

2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen

- Größe der Grundflächen baulicher Anlagen durch Baulinien und Baugrenzen
- der Grundflächenzahl als Höchstmaß
- der zwingenden Zahl der Vollgeschosse
- von Höhen der baulichen Anlagen (lichte Höhen der Auskragungen)

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 2.1.: Größe der Grundflächen baulicher Anlagen

Die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen im MU wird durch Baulinien und Baugrenzen in Verbindung mit der festgesetzten Grundflächenzahl definiert. Diese Festsetzungen entsprechen dem Vorhabenkonzept. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB-J47 soll die geordnete städtebauliche Entwicklung nach dem Räumen des Vorhabengrundstücks vorbereitet und die stadtbildwirksamen Straßenfronten gestaltet werden.

Dem entsprechend wird auf dem Vorhabengrundstück im MU die festgesetzte Größe der baulichen Anlagen klar definiert.

Die überbaubare Grundstücksfläche im MU beträgt danach 3.056 m², durch die Tiefgarage und die Müllüber-gabeplätze werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nochmals 374 m² in Anspruch genommen:

MU	Fläche	GRZ 1 (§ 17 BauNVO)	GRZ 2 (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
Hauptgebäude	3.056 m ²	0,727	-
Nebenanlagen	374 m ²	-	0,813

Die geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte der Grundflächenzahl (GRZ 1) nach § 17 BauNVO für ein urbanes Gebiet (MU) ist, bedingt durch die zwischen der Stadt Jena und dem Vorhabenträger einvernehmlich gefundenen städtebaulichen Lösung, zur Nachnutzung dieser innerstadtnahen, vollerschlossenen und derzeit überwiegend brach liegenden Fläche städtebaulich vertretbar. Die Fläche ist zudem bereits jetzt fast vollständig versiegelt. Möglichen negativen Auswirkungen dieser Überschreitung bzw. Beibehaltung des vorhandenen Versiegelungsgrades, wie erhöhte Regenwasserabflusswerte durch die Versiegelung oder fehlende Verdunstungsmöglichkeiten von zurückgehaltenem Regenwasser auf dem Grundstück wird durch die Festsetzung von intensiver Dachbegrünung mit Rückhaltefunktionen für das Regenwasser sowie der Baumrigolen im Bereich des Quartiersplatzes ausgeglichen.

In den städtebaulich öffentlich wirksamen Bereichen des privaten Grundstücks zwischen Gebäudeaußenkanten und umgebenden Fußwegen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche werden neben Baumpflanzungen zudem die Hauszugänge, Fahrradstellplätze und technisch erforderliche Schächte zur Belüftung der Tiefgarage/Keller eingeordnet. Der Bedarf dafür ist aber auf der Grundlage des derzeitigen Planungsstandes des Hochbaus nicht auf den letzten Quadratmeter quantifizierbar. Es ist angedacht, den Quartiersplatz an der Saalbahnhofstraße als Baumhalle zu gestalten und mit einer Oberflächenbefestigung herzustellen, die die öffentliche Nutzung dieses Platzes als Aufenthaltsraum ermöglicht. Deshalb wird mit der textlichen Festsetzung 2.1. eine GRZ 2 von 1,0 ermöglicht.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 2.2. und 2.3. Bezug der Höhe baulicher Anlagen

Mit der textlichen Festsetzung 2.2. wird der Höhenbezug auf der Basis NHN, mit der textlichen Festsetzung 2.3. der Bezug auf die Oberkante der Attika bzw. die Unterkante der Auskragung hergestellt. Dabei wird die Oberkante Attika als Maximalhöhe und die Unterkante der Auskragung als Minimalhöhe definiert.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 2.4.: Zahl der Vollgeschosse und Oberkante Gebäude

Mit der textlichen Festsetzung 2.4. wird die zeichnerisch als zwingend festgesetzte Geschossigkeit mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe qualifiziert.

Die festgesetzte Gebäudehöhen der baulichen Anlagen sind als Planeintrag in den Vorhaben- und Erschließungsplan übernommen.

Die Ansichten im Vorhaben- und Erschließungsplan dienen der Sicherung der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes. Die Höhenfestsetzungen orientieren sich dabei, bis auf das 15-/14-geschossige Hochhaus im nördlichen Teil des Vorhabengebiets, an den Gebäuden im Umfeld des Plangebiets, insbesondere den Höhen der Gründerzeitgebäude im westlich anschließenden Damenviertel.

Die Höhe des 15-/14-geschossigen Hochhauses im nördlichen Teil des Vorhabengebiets basiert auf der Hochpunktstudie der Stadt Jena.

Als Maximalhöhe darf es 48,80 m über der Bezugshöhe 142,55 m ü. NHN hoch sein. Die 15. Etage ist etwas überhöht, so dass im Attikabereich das Technikgeschoss so eingeordnet werden kann, damit es – wie aus städtebaulichen Gründen gefordert - keine nachteiligen Auswirkungen auf die Gebäudeansicht und damit auf

das Stadtbild gibt. Mit in den Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten Ansichten wird diese Planungsprämisse gesichert.

Eine derartige weitgehende Bindung ist gemäß den allgemeinen Planungszielen für die Sicherung des städtebaulichen Konzeptes mit seinem repräsentativ gestalteten Baukörper erforderlich. Die Festsetzungen basieren auf der in einem intensiven längeren Erarbeitungs- und Abstimmungsprozesses gefundenen Vorzugslösung für das Vorhaben.

Textliche Festsetzung Nr. 2.5: Überschreitung der Oberkante Gebäude

Mit dieser Festsetzung sollen Überschreitungen der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen für die technisch erforderlichen Antennen- und Blitzschutzanlagen ermöglicht werden. Damit soll ein städtebaulich verträglicher Gestaltungsspielraum für technische Erfordernisse der Gebäude ermöglicht werden.

2.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Zeichnerische Festsetzung: Baulinien, Baugrenzen und textliche Festsetzung Nr. 3.1:

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Wesentlichen durch Baugrenzen und Baulinien definiert. Die Baugrenzen beziehen sich dabei auf die äußere Kubatur der Gebäude. Die engen baukörperähnlichen Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen aus städtebaulichen Gründen zur Sicherung des Vorhaben- und Erschließungsplanes hinsichtlich einer klaren Disposition zur Lage der Baukörper und den damit verbundenen Abstandsflächen und Freiräumen. Eine Variabilität in der Raumstruktur und Gebäudekubatur wird nicht eingeräumt.

Der Hochpunkt ist – basierend auf der „Standortstudie Hochhäuser in Jena“ (Hochpunktstudie) - elementarer Bestandteil der städtebaulichen Lösung, die bereits im Vorfeld der Erarbeitung des Vorentwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-J47 zur Findung der optimalen städtebaulichen Lösung auf diesem innerstädtischen voll erschlossenen Grundstück intensiv mit den zuständigen Fachämtern diskutiert wurde. Im Ergebnis wurde der Hochpunkt in den Norden des Vorhabengrundstücks an den Spittelplatz verschoben. Die Einordnung des Hochpunktes 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.

Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser städtebaulichen Lösung wird der Hochpunkt durch die Festsetzung von Baulinien für die West-, Nord- und Ostfassade und einer zwingend zu realisierenden 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.

Dabei ist zu beachten, dass die öffentlichen Straßenverkehrsflächen am Spittelplatz und angrenzend so breit sind, dass sich die „theoretischen“ Abstandsflächen des Hochpunktes trotz einer Überschreitung der Mittellinie der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht mit den Abstandsflächen der Bestandsgebäude überschneiden. Aus diesem Grund ist auch hier eine ausreichende Belichtung gewährleistet und die Festsetzung einer Baulinie aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt.

Textliche Festsetzungen Nr. 3.2. bis 3.4.: Zulässigkeit von Überschreitungen der Baulinien und Baugrenzen

Die textlichen Festsetzungen Nr. 3.2. bis 3.4. erfolgen aus städtebaulichen Gründen. Sie sind zur Umsetzung des Vorhabens erforderlich, um zum einen die Plastizität der Fassaden, die sich durch das Verspringen der Balkone ergibt, zu sichern, zum anderen aber die Kubatur der einzelnen Gebäudeteile durch die stringente Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen zu definieren.

Die Eignung der Festsetzung ist gegeben, damit die diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden Ziele und Zwecke erreicht werden können.

2.4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzungen Nr. 4.1. bis 4.3.: Verortung von Nebenanlagen

Die Einschränkungen für die Zulässigkeit von hochbaulichen Nebenanlagen soll eine geordnete Flächeninanspruchnahme und Freiraumqualität sichern. Zudem wird die Störwirkung auf die Raumstruktur und die Freiräume berechenbar gestaltet.

Zu diesem Zweck werden die Ein- und Ausfahrtmöglichkeiten auf das Vorhabengrundstück im MU auf die zeichnerisch festgesetzten Bereiche „Ein- und Ausfahrtsbereich“ und „Einfahrt“ begrenzt.

Eine willkürlich sporadische Überbauung oder Versiegelung der Grundstücke entspricht nicht der beabsichtigten Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität der Freiräume. Die hochbaulichen Nebenanlagen sollen deshalb innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen konzentriert werden.

Die Eignung der Festsetzung ist gegeben, damit die diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden Ziele und Zwecke erreicht werden können.

2.5. Verkehrsflächen sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Zeichnerische Festsetzung: Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Der Erschließung des Plangebiets dienen die umgebenden, festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Mit der Einbeziehung dieser Flächen in den Geltungsbereich soll gesichert werden, dass erforderliche Umbaumaßnahmen, wie Bordsteinabsenkungen und Zufahrten, die den öffentlichen Planungen für den Spittelplatz und der Osttangente nicht widersprechen, mit dem Durchführungsvertrag geregelt werden können und die Verkehrsflächen planerisch langfristig gesichert werden.

Im nördlich festgesetzten Bereich der Saalbahnhofstraße befindet sich die Straßenbahnhaltestelle „Spittelplatz“. Es ist seitens der Jenaer Nahverkehr GmbH (JNV) geplant, diese Haltestelle neu zu gestalten. Mit dem geplanten Neubau ist eine Bahnsteigverlängerung in südliche Richtung verbunden. 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. Eine Bahnsteigverlängerung in nördliche Richtung ist durch den beginnenden Bogen der Bahntrasse technisch nicht möglich. Der JNV hat mit den Planungsarbeiten begonnen. Es wurde ein externes Ingenieurbüro beauftragt. Ein Ausführungstermin zum Umbau der Haltestelle steht gegenwärtig noch nicht fest.

2.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zeichnerische Festsetzung: Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen

Ausgleichende Eingriffe in Natur und Landschaft treten per Gesetzesfiktion nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht ein.

Die nach BauNVO festgesetzte zulässige Grundfläche beträgt ca. 3.100 m² und bleibt damit unter 20.000 m². In diesen Fällen gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Durch die Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hervorgerufen. Soweit in den Baumbestand eingegriffen wird, kommt die Baumschutzsatzung der Stadt Jena vom 12.11.1997, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 48/97 vom 18.12.1997 sowie das Stadtbaumkonzept der Stadt Jena zum Tragen.

Textliche Festsetzung 5.1: Anforderungen an Baumpflanzungen

Die festgesetzten Anforderungen an Baumpflanzungen sind im Sinne angemessener Wachstumsbedingungen für Bäume notwendig. Die Festsetzung zum Schutz der Wurzelbereiche dient dem Wachstum der neu zu pflanzenden Bäume und deren dauerhaftem Erhalt.

Textliche Festsetzung Nr. 5.2: Wurzelbereiche der Bestandsbäume

Die Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen und ökologischen Gründen. Mit dieser Festsetzung soll gesichert werden, dass durch den Schutz des Wurzelbereichs die Bäume dauerhaft erhalten werden.

Textliche Festsetzung Nr. 5.3: Vermeidung von Vogelschlag

Die Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen, artenschutzrechtlichen und ökologischen Gründen. Mit dieser Festsetzung soll gesichert werden, dass durch geeignete Ausbildungen der Fassadengestaltung einschließlich entsprechender Materialwahl Reflektionen vermieden werden, die den Vögeln eine freie Flugbahn suggerieren würden. Es wurde zudem ein Vogelschlaggutachten mit Empfehlungen für die Ausführung der Fassaden erarbeitet.

2.7. Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht

Zeichnerische Festsetzung: Gehrecht G

Im Bereich der zeichnerisch mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen soll ein Quartiersplatz sowohl für die Bewohner der Gebäude im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-J47 als auch aus dem Umfeld realisiert werden. Die Festsetzung dient der Sicherstellung der zu belastenden Flächen. Die Nutzbarkeit ist über eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Jena im Durchführungsvertrag privatrechtlich zu sichern.

2.8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzes

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Dabei sind auftretende Konflikte zu lösen und die Belange gegeneinander abzuwägen.

Folgende städtebaulichen Gründe sprechen für die Entwicklung dieser Fläche:

Mit der Nachnutzung bzw. Reaktivierung dieser Fläche wird durch Nutzbarmachung mit bedarfsgerechten Wohnbauten den Leitvorstellungen und Grundsätzen der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung sowie zum Wohnen entsprochen, wonach die Flächenneuinanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke weiterhin kontinuierlich reduziert werden soll.

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan vermeidet damit die mögliche Alternative der Erschließung und Versiegelung neuer Flächen außerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs.

Zu den negativen Folgen, die eine Außenentwicklung hätte, zählen neben dem Entzug von hochwertigen Ackerflächen das Heranrücken an hochwertige Naturräume. Auch entstünden Anforderungen an die Stadt Jena Infrastruktur, wie Erweiterung der technischen Ver- und Entsorgungsnetze sowie der verkehrlichen Erschließung zu entwickeln. Zusätzlich sind im Falle einer extensiven Siedlungsentwicklung Flächen für Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Gemeinbedarfseinrichtungen vorzusehen und zu entwickeln.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-J47 wird dem Vorrang der Innenentwicklung entsprochen. Zudem gibt es entsprechend der demografischen Entwicklung einen hohen innenstadtnahen Wohnraumbedarf in der Stadt Jena.

Bei allen städtebaulichen Vorteilen der Realisierung des Vorhabens als Innenentwicklung wirken verschiedene Lärmquellen nachteilig auf das Vorhaben im Plangebiet.

Das Plangebiet und das Umfeld sind sowohl von Straßenverkehrs-, Schienen- als auch von Gewerbelärm durch den Betrieb des Gefahrenabwehrzentrums, der Polizeiinspektion Jena, der Stadtverwaltung Jena, Parkplatzflächen, Hotels und Verkaufseinrichtungen betroffen. Das Heranrücken der schutzbedürftigen Wohnungen an das diese Lärmquellen bezüglich immissionsschutzrechtlicher Belange ist möglich, wenn an den zukünftigen Fassaden die hier heranzuziehenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Aus diesem Grund wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine gutachterliche Stellungnahme zur Ermittlung und Beurteilung der Schallimmissionen angefertigt.

Aus dieser gutachterlichen Stellungnahme ergeben sich folgende Konfliktpotentiale:

- Gefahrenabwehrzentrum, Parkierung, Bereitschafts- und Übungsbetrieb, Haustechnik, DRK
- Polizeiinspektion Jena, Parkierung
- Stadtverwaltung Jena, Parkierung und Haustechnik
- B&B Hotel, Parkierung
- Wiesencenter, Parkdeck
- Autohaus, Parkierung

Die gutachterliche Stellungnahme schlägt die erforderlichen Vorkehrungen zum Lärmschutz vor, die als Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB übernommen wurden. Die Maßnahmen dienen der Konfliktbewältigung hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen, durch die Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 sowie Überschreitungen der jeweiligen Immissionsrichtwerte gemäß den o.g. Ausführungen hervorgerufen werden.

Textliche Festsetzungen Nr. 6.1. bis 6.4.: Lärmpegelbereiche

Die Anforderungen an den baulichen Schallschutz werden gemäß der als technische Baubestimmung eingeführten DIN 4109-1:2018-01 ermittelt. Abhängig vom maßgeblichen Außenlärm werden an den jeweiligen Gebäudefassaden die Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten festgesetzt. In den Belastungsbereichen können die Fenster nicht zu Lüftungszwecken geöffnet werden. Es sind deshalb bei Schlafräumen fensterunabhängige, schalldämmende Belüftungseinrichtungen zu planen, die auch bei geschlossenen Fenstern einen hygienisch ausreichenden Luftwechsel sicherstellen.

Die festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen sichern ein ruhiges Wohnen im Inneren der Gebäude und gewährleisten damit, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt sind.

Die in der textlichen Festsetzung 6.2. benannte Anlage 11 der „Gutachtliche Stellungnahme Ermittlung und Beurteilung der Schallimmissionen P 1026/23“ wurde als Information zu den fassadenbezogenen Lärmpegelbereichen in den Plan des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernommen.

Der Nachweis der Einhaltung muss mit dem Bauantrag erfolgen.

Für die Loggien der Wohnungen mit Ausrichtung zur Straße Am Anger müssen im Rahmen der Bauantragsunterlagen geeignete technische Maßnahmen nachgewiesen werden, wie z.B. schallabsorbierende Materialien an den Rückwänden und Decken der Loggien, um die Einhaltung der gesetzlichen Schallschutzauflagen zu sichern.

Textliche Festsetzung Nr. 6.5.: Beschränkung der Nutzung der Tiefgarage

Mit dieser Festsetzung wird die Nutzung der Tiefgarage nur durch die Anwohner und gewerblichen Nutzer definiert. Durch den Ausschluss einer öffentlichen Nutzung können die täglichen Ein- und Ausfahrten quantifiziert und entsprechende Vorgaben für die bauliche Ausführung der Ein- und Ausfahrt formuliert werden. Diese Festsetzung dient der Minimierung der Lärmauswirkungen durch die Nutzung der Tiefgarage.

Textliche Festsetzungen Nr. 6.6. und Nr. 6.7.: Tiefgarage

Mit diesen Festsetzungen werden die technischen Anforderungen an die Zufahrt zur Tiefgarage festgesetzt, um die Geräuschentwicklung zu minimieren.

Textliche Festsetzung Nr. 6.8: lufttechnische Anlagen auf den Dächern

Mit dieser Festsetzung soll gesichert werden, dass außerhalb der Gebäude angeordnete geräuschrelevante Aggregate wie z.B. lufttechnische Anlagen so eingeordnet werden, dass an der Gebäudekante der Beurteilungspegel gemäß Nr. 2.10 der TA Lärm (Maximalwert von tags 50 dB(A) und nachts 35 dB(A)) nicht überschreitet. Damit wird den Anforderungen gem. Nr. 6.1 der TA Lärm entsprochen.

> Vgl. *gutachterlichen Stellungnahme zur Ermittlung und Beurteilung der Schallimmissionen*

2.9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die festgesetzten Maßnahmen und Flächen dienen der Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes und entsprechen den Vorschlägen des Freiflächenkonzepts. Den allgemeinen Planungszielen entsprechend ist eine Erhöhung des Begrünungsanteils im Plangebiet durch die Pflanzung neuer Bäume und die Ausbildung von begrünten Dächern vorgesehen.

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen dienen der Aufwertung der Wohn- und Aufenthaltsqualität in den Freibereichen und schaffen neue Lebensräume für die Tierwelt.

Die Mindestanforderungen an die Pflanzqualität sind in den jeweiligen Festsetzungen festgelegt, um bereits von Beginn an eine gestalterische Aussage treffen zu können und ausreichende Entwicklungschancen der Gehölze sicher zu stellen. Für die Sicherung der Verwendung standortgerechter und gestaltungsrelevanter Pflanzen wurde eine Artenliste festgelegt.

Zeichnerische Festsetzung: Erhaltung von Bäumen

In der vorliegenden Stellungnahme / Empfehlungen im Hinblick auf den Baumbestand wurden 12 Bestandsbäume untersucht.

Es wurden Empfehlungen formuliert.

Für 10 Bäume erfolgt die grundsätzliche Empfehlung, diese zu erhalten, während der gesamten Bauzeit zu schützen und in das Freiraumkonzept zu integrieren. Alternativ wird empfohlen, diese Bäume in ein anderes bereits umgesetztes bzw. in Fertigstellung befindliches Bauvorhaben des Investors oder auf Flächen nach Vorgabe der Stadt Jena mit entsprechender Nachpflege und Wässerung zu verpflanzen.

Im Zuge des Planungsfortschritts zum Hochbau einschließlich der Tiefgarage wurde deutlich, dass von den 10 in der Stellungnahme als erhaltenswerte Bäume nur dauerhaft 8 Bäume an der Saalbahnhofstraße erhalten werden können. Dem entsprechend wurden in der Planzeichnung acht Bestandsbäume als zu erhalten festgesetzt. Diese Bäume sind während der Baumaßnahme entsprechend der geltenden Vorschriften vor Beschädigung zu schützen.

Für 2 Bäume wurde im o.g. Fachbericht die Fällung des Baumes im Zuge der Baufeldfreimachung und Bilanzierung der Ausgleichspflanzung entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Jena empfohlen. Diese befinden sich an der Käthe-Kollwitz-Straße und auf dem Vorhabengrundstück im Bereich der geplanten Tiefgaragenzufahrt südöstlich des angrenzenden Nebengebäudes der Rhenanenvilla,

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 7.1. bis 7.4.: Anpflanzungen

Die Festsetzungen dienen der präzisen Regelung der nach Baumschutzsatzung sowie des Stadtbaumkonzeptes der Stadt Jena erforderlichen Bepflanzungen zu Gunsten des Freiraumkonzeptes des Vorhabens „Solarquartier - Wohnbebauung Saalbahnhofstraße Jena“, der Begrünung des Wohnumfeldes und der Dachbegrünung.

Mit den Festsetzungen 7.1. bis 7.3. sollen Baumstandorte und -qualitäten einschließlich ihrer Verortung definiert werden.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 7.4. soll die Dachbegrünung definiert werden.

Textliche Festsetzung Nr. 7.5.: Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien auf den Dächern

Mit dieser Festsetzung soll die Realisierung der Dachbegrünung auch bei Verwendung von Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien von gesichert werden.

Textliche Festsetzung Nr. 7.6.: Artenliste

Die Artenliste gilt für die nachhaltigen Pflanzungen im öffentlichen Raum und auf dem Quartiersplatz. Die im Freiraumkonzept des Vorhaben- und Erschließungsplanes dargestellten Baumarten wurden aus der Artenliste ausgewählt. Sollten sie sich am Standort aufgrund des sich ändernden Klimas nicht bewähren, so können andere Arten aus der Liste für den Ersatz gewählt werden.

Die Auswahl der Pflanzarten und –qualitäten erfolgte nach Kriterien der Eignung und den Pflanzzielen. Es wurden vorrangig heimische und standortgerechte Arten ausgewählt.

Darüber hinaus wurde die Baumartenauswahl auch im Hinblick auf die zu erwartenden klimatischen Bedingungen getroffen. Den geänderten Anforderungen, wie z.B. lange Trockenperioden und größere Temperaturextreme können zukünftig nur noch wenige einheimische Baumarten gerecht werden.

Wichtig ist es daher, das Stadtgrün so zu entwickeln, dass es größtmögliches Potential entwickeln kann, um die Auswirkungen der Klimaentwicklung abzumildern.

Für die Pflanzung von Stadtbäumen werden daher auch klimafeste Arten vorgeschlagen, die aus anderen Herkunftsregionen stammen und an die aktuellen Anforderungen besser angepasst sind. Diese Baumarten sind gut an das trockene und warme Stadtklima angepasst und damit resistent gegen die zu erwartenden Klimaveränderungen.

3. Kennzeichnungen

Zeichnerische Kennzeichnung

Im vorliegenden Geotechnischen Bericht wurden ein Altstandort und Altlastenverdachtsflächen ausgewiesen (vergleiche Punkt 1.5. dieser Begründung), die nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB in der Planzeichnung als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet wurde.



Quelle: Stadtverwaltung Jena, FD Umweltschutz

Mit der zeichnerischen Kennzeichnung soll gesichert werden, dass die gesetzlichen Anforderungen beim Umgang mit dem Aushub eingehalten werden.

4. Nachrichtliche Übernahmen

B 88 Jena, Ausbau der Osttangente

Die Stadt Jena hat für das Bauvorhaben zum Ausbau der Osttangente beim Thüringer Landesverwaltungsamt als Planfeststellungsbehörde die Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens beantragt.

Die Auslegung der Planunterlagen in der Stadt Jena erfolgte (ergänzend zur allgemeinen Einsichtnahme über das Internet) in der Zeit vom 12.06. - 11.07.2023 in der Stadtverwaltung Jena, Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt, Fachdienst Mobilität.

Diese Planung grenzt im Süden und Südosten direkt an das Plangebiet des VBB-J47. Es betrifft die Käthe-Kollwitz-Straße und den Knoten Käthe-Kollwitz-Straße/Straße Am Anger.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan basiert die Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche auf diesen Planunterlagen – die Planfeststellungsgrenze wurde nachrichtlich in den Geltungsbereich übernommen.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan wurde dieser Teilbereich der Planung zur Osttangente informell dargestellt. Den für den Ausbau der Osttangente nötigen Grundstückserwerb (Im Kreuzungsbereich Käthe-Kollwitz-Straße / Saalbahnhofstraße – Ampelstandort) durch die Stadt Jena wird im Durchführungsvertrag geregelt.

5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 97 ThürBO und nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB

Die Architektursprache im Quartier soll zur Entwicklung eines eigenständigen Gebietscharakters beitragen. Dem entsprechend wurden hinsichtlich der Farben und der Materialgebung, der Werbeanlagen sowie der nicht überbauten Grundstücksflächen weitere Festsetzungen getroffen.

Im weiteren Bebauungsplanverfahren werden die Festsetzungen auf der Grundlage der weiteren Entwurfsbearbeitung des Vorhabens ergänzt und präzisiert.

Die nachfolgenden Festsetzungen sind bauordnungsrechtliche Festsetzungen, die ausschließlich Anforderungen an die Gestaltung im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes formulieren.

Mit den Ansichten des Vorhaben- und Erschließungsplanes in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag werden die Anforderungen an die Gestaltung des Vorhabens präzisiert.

5.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Zeichnerische Festsetzung im Vorhaben- und Erschließungsplan: Ansichten

Die Festsetzungen dienen der Umsetzung des Vorhabens im Baugebiet MU mit dem Ziel eines einheitlichen Gepräges, der Ausbildung einer gestalterischen „Adresse“ für das neu gestaltete Quartier sowie der Sicherung der Qualität der überbaubaren und nichtüberbaubaren Grundstücksflächen.

Die festgesetzten Ausnahmen ermöglichen Spielräume bezüglich der im Vorhaben- und Erschließungsplan zeichnerisch festgesetzten Ansichten.

Textliche Festsetzungen Nr. 8.1. bis Nr. 8.5.: Fassadenmaterial und -strukturierung

Ziel der Planung ist, im festgesetzten MU mit zeitgemäßer Architektur, Fassadenqualität und Farbgebung ein homogenes, in sich stimmendes Gesamterscheinungsbild des neuen Baugebietes zu erreichen. Dafür sind auf der Grundlage des vorliegenden Entwurfsstandes Farbgebung, Farbwechsel und Materialien einschließlich der Einordnung von PV-Modulen festgesetzt. Die festgesetzten Fassadenmaterialien sollen entsprechend ihrer Lage eine eigenständige Wahrnehmung der Wohnbebauung ermöglichen.

Die Darstellung der Fassadenansichten erfolgt mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist.

Die getroffenen Festsetzungen entsprechen dem Gestaltungskonzept des Vorhaben- und Erschließungsplanes und sichern dessen Ausführung. Es ist vorgesehen, die einzelnen Fassadenelemente durch unterschiedliche Materialien und Farbgebungen zu differenzieren.

Mit den Vorgaben zur Gliederung der Fassaden, mit klar definiertem Sockelgeschoss und mit darüber ausgeführten hellen Putzfassaden soll ein Ansatz zur Identitätsfindung in diesem neuen Wohnquartier gegeben werden. Dabei soll durch ein einheitlich gestaltetes Erdgeschoss ein bindendes Element aller Gebäudeteile im Plangebiet gebildet werden.

Mit der Festsetzung Nr. 8.4. wird der Anteil der gebäudeintegrierten Solarmodule definiert. Es ist derzeit aufgrund der Vorgaben aus dem Brandschutz nicht möglich, gebäudeintegrierte Solarmodule auf Fassadenflächen, die sich höher als 22 m am Gebäude befinden, zu realisieren. Des Weiteren entfallen die nach Nord ausgerichteten Fassadenanteile. Die Fassadenanteile, die durch die angrenzende Bebauung, wie die Rhenanen-Villa, das dotSource-Gebäude im Süden oder die Gründerzeitbebauung an der Westseite der Saalbahnhofstraße verschattet werden, können ebenso nicht für die Einordnung von Solarmodulen genutzt werden. Ebenso entfallen die Fassadenanteile mit Eigenverschattung sowie die Erdgeschossfassaden aus Gründen der Vermeidung von Vandalismus. Damit verbleiben als mögliche Flächen 10 % der opaken Fassadenflächen.

Unabhängig davon ist es angedacht, auf Dachflächen, die nicht als Dachgärten oder Dachterrassen angelegt werden, ebenfalls PV-Module einzuordnen. Diese sollen bei einer extensiven Dachbegrünung als aufgeständerte Anlagen errichtet werden.

Die Festsetzung Nr. 8.5., das Technikgeschoss blickdicht einzuhausen, erfolgt aus stadtgestalterischen Gründen insbesondere zum Schutz des Ortsbildes, welches von umliegenden Höhenzügen einsehbar ist.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 9.1.: Dachform und Dachmaterial

Im Plangebiet sind im festgesetzten Baugebiet MU ausschließlich Flachdächer zulässig, da die kubische Form ausdrückliches Ziel des städtebaulichen Konzeptes ist.

Die Ausbildung von Flachdächern ermöglicht darüber hinaus eine Dachbegrünung mit ihren positiven ökologischen und klimatischen Auswirkungen. Die festgesetzte intensive Dachbegrünung mit Aufenthaltsbereichen für die Bewohner zur Erhöhung des Wohnwertes ist zudem ein wesentliches Gestaltungselement des Vorhabens.

5.2. Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen

Textliche Festsetzungen 10.1. bis 10.3.

Die Festsetzungen regeln die Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen für diesen Bereich der Stadt Jena.

Der Wunsch der Gewerbetreibenden, für ihr Geschäft zu werben und das Interesse der Allgemeinheit an der Erhaltung des Stadtbildes führen oftmals besonders zu Konflikten. Dieser Interessenausgleich erfordert Rahmenbedingungen für die Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen, die deshalb in örtlichen Bauvorschriften geregelt werden. Werbeanlagen sollen so gestaltet sein, dass sie den städtebaulichen und architektonischen Besonderheiten Rechnung tragen und nicht negativ wirken.

Mit den getroffenen Festsetzungen soll deshalb sichergestellt werden, dass Werbeanlagen nur an bestimmten Fassadenabschnitten angebracht werden, um negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu vermeiden und dem Umgebungsschutz Rechnung zu tragen.

Um die Störwirkung von Werbeanlagen auf umgebende Wohn- und Verwaltungsnutzungen sowie auf den Straßenverkehr zu minimieren, wurden Werbeanlagen mit beweglichen Teilen sowie mit wechselndem oder laufendem Licht ausgeschlossen. Hierbei sollten die Empfehlungen für Werbung gemäß Kap. 6 der Richtlinie der Stadt Jena zur Minderung der Lichtverschmutzung beachtet werden. Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen entsprechen den Aussagen in der Werbeanlagensatzung der Stadt Jena.

5.3. Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Textliche Festsetzung Nr. 11.1.:

Ungeordnete Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter stören erheblich das Stadtbild sowie die Aufenthaltsqualität in den wohnnahen Freiräumen.

Zugunsten eines harmonischen Gesamterscheinungsbildes sollen die Abfallbehälterstandplätze in die Gebäude integriert werden. Am Leerungstag der entsprechenden Behälter werden diese an den dafür im Plan vorgesehen Standorten zur Abholung bereitgestellt und anschließend wieder in die Gebäude zurückgebracht.

5.4. Herstellung von Stellplätzen

Textliche Festsetzung Nr. 12.1.:

Aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen werden Regelungen zur Einschränkung der Herstellung von Stellplätzen und Garagen im Sinne des § 49 Abs. 1 Satz 1 ThürBO getroffen.

Die Festsetzung der Stellplatzbeschränkung liegt im Rahmen der Bandbreite der Anlage zu Nr. 49.1.7 der VollzBek-ThürBO. Sie ist nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange aus folgenden Gründen angemessen:

Aufgrund der zentralen, innerstädtischen Lage und sehr guten Anbindung an den ÖPNV sowie der guten Erreichbarkeit zu Fuß und mit dem Fahrrad ist eine Beschränkung der notwendigen Stellplätze sinnvoll, da auf der Basis des vorliegenden Mobilitätskonzeptes von einem geringeren Kfz-Verkehrsanteil auszugehen ist. Es werden zudem 4 Carsharing-Plätze realisiert, die einem Äquivalent von 16 privaten Kfz-Stellplätzen entsprechen. Dadurch wird das Plangebiet, aber auch die Umgebung vom Individualverkehr entlastet. Die Minimierung der Belastung des Quartiers durch ruhenden Verkehr und eine Minderung der Schadstoffemissionen durch Reduzierung des Verkehrsaufkommens ist aus städtebaulichen Gründen sinnvoll.

Die Herstellung von Fahrradabstellanlagen erfolgt gemäß des vorliegenden Mobilitätskonzeptes. Laut Vorhabenplanung sind diese teilweise in der Tiefgarage sowie in Teilen auch im Erdgeschoss und auf der Freifläche des Vorhabengrundstücks vor dem Gebäude geplant.

6. Hinweise zum Planvollzug

Neben den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen werden Hinweise gegeben, die in anderen gesetzlichen Vorschriften oder Verfahren geregelt werden und bei der Genehmigung und Realisierung von Bauvorhaben von Bedeutung sind.

1. Denkmalschutz und archäologische Bodenfunde

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem archäologischen Relevanzgebiet. Es ist aber trotzdem nicht auszuschließen, dass bei Bauarbeiten vor- oder frühgeschichtliche Funde gemacht werden können. Im Falle von Zufallsfunden sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

Nach § 16 Abs. 3 ThürDSchG sind Zufallsfunde unverzüglich dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Bereich Bodendenkmalpflege (Humboldtstraße 11, 99423 Weimar, Telefon 03643-818340) anzuzeigen.

Zufallsfunde oder die Fundstelle sind bis zum Eintreffen der Mitarbeiter des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie (mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige) in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

2. Bodenverunreinigungen, Auffälliger Bodenaushub

Auch außerhalb der derzeit bekannten Altlastenverdachtsfläche Altstandort ehemalige Kfz-Werkstatt sowie der Altlastenverdachtsfläche der „Lache“ ist es nicht ausgeschlossen, dass bei Erdarbeiten auffällige Befunde zu Tage treten. Die Hinweise zu auffälligem Bodenaushub und zu Bodenverunreinigungen sind in der Genehmigungs- und Realisierungsphase zu beachten.

3. Einsichtnahme von Vorschriften

Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften (DIN-Normen etc.) können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermann Einsicht bereitgehalten wird.

4. Bodenaufschlüsse

Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn un- aufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Weiter- hin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergeb- nisse, Lagepläne u. ä.) gemäß § 9 GeolDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu überge- ben.

5. Fernwärmequellen

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Jena, Teilgebiet 3 Jena Zentrum. Es besteht Benutzungszwang.

6. Baumpflege

Es wird auf die einzuhaltenden technischen Vorschriften verwiesen.

7. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Diese Hinweise dienen dem Artenschutz. Durch die benannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, die auf den Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes basieren, werden Verbotstatbestände, wie die Stö- rung der im Plangebiet vorkommenden Vogelarten insbesondere in der Brut- und Aufzuchtzeit bzw. die Zer- störung von Ruheplätzen von Fledermäusen vermieden

7. Erschließung des Plangebiets

Der Geltungsbereich stellt ein teilweise bebautes und teilweise brach liegendes Areal innerhalb der bebau- ten Ortslage dar.

Das Plangebiet ist derzeit von den umgebenden Straßen Am Anger, Saalbahnhofstraße und Käthe-Kollwitz- Straße sowohl verkehrlich als auch hinsichtlich der Medienanbindung erschlossen.

Die Versorgung der neuen Gebäude im Plangebiet ist nach derzeitigem Kenntnisstand grundsätzlich über die Anbindung an bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze gesichert.

Für die verkehrliche Erschließung der Tiefgarage im Vorhabengebiet soll der Ein- und Ausfahrtsbereich in der Saalbahnhofstraße genutzt werden. Die Ausfahrt aus der Tiefgarage soll sowohl als Rechts- als auch als Linksabbieger erfolgen.

Es wird im Gutachten „Verkehrsuntersuchung“ durch ein Linksabbiegen in die Saalbahnhofstraße keine Be- hinderung des Straßenbahnverkehrs gesehen. Die gute Verkehrsqualität und niedrige Wartezeiten führen zudem dazu, dass es keinen Druck gibt, sich die Vorfahrt zu erzwingen. Umwegefahrten durch das Neben- netz im Damenviertel und die daraus resultierenden zusätzlichen Verkehrsbelastungen können ebenso aus- geschlossen werden, wie potenzielle Wendemanöver in der Saalbahnhofstraße oder eine Missachtung des Rechtsabbiegebotes.

Wenn es im weiteren Planungs- und Abstimmungsprozess erforderlich wird, wird an der Ausfahrt der Tiefga- rage eine Ampelanlage vorgesehen, die in die Signalanlagen sowohl der Straßenbahn als auch des öffentli- chen Straßenverkehrs eingebunden ist, so dass die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer gegeben ist.

Damit soll abgesichert werden, dass der geplante Quartiersplatz gegenüber der Einmündung der Arvid-Harnack-Straße auf die Saalbahnstraße verkehrsfrei bleibt und die dort befindliche Haltestelle der Straßenbahn nicht beeinträchtigt wird.

Im Bereich der derzeit vorhandenen Zufahrt von der Käthe-Kollwitz-Straße auf das Vorhabengrundstück sollen zukünftig über die in der Planzeichnung festgesetzte Ein- und Ausfahrt die 4 Carsharing-Plätze angeordnet werden.

Die Anforderungen der Feuerwehr, anderer Rettungsfahrzeuge sowie der Müllentsorgung wurden im Rahmen der Erarbeitung des VBB-J47 abgestimmt. Es wurden Räume für die Hausmüllbehälter innerhalb des Gebäudes eingeordnet. Für die Übergabe an die Müllabfuhr an den Entsorgungstagen wurden entsprechende Flächen als Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellplatz für bewegliche Abfallbehälter zur Übergabe an die Müllabfuhr“ festgesetzt.

Die erforderlichen Kfz-Stellplätze werden in der Tiefgarage eingeordnet.

Da der Standort eine optimale Anbindung an den ÖPNV aufweist, werden die Stellplätze entsprechend des vorliegenden Mobilitätskonzeptes realisiert:

- Mindestens 85 PKW-Stellplätze in der Tiefgarage
- Mindestens 202 Fahrradstellplätze, verteilt auf die Tiefgarage, das Erdgeschoss und ebenerdig

Um eine Vielfalt von Mobilitätsmöglichkeiten zu gewährleisten, werden Stellplätze in der Tiefgarage optional mit Ladestationen für E-Mobilität ausgestattet.

Die technische Ver- und Entsorgung soll durch Anschluss der Leitungen an die im Umfeld vorhandenen Netze erfolgen. Die Anschlussbedingungen sind im weiteren Bebauungsplanverfahren abzuklären. Die Herstellung der Erschließungsanlagen wird mit dem Durchführungsvertrag gesichert.

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.

Es ist eine Transformatorstation erforderlich. Diese soll im Bereich des Quartiersplatzes so innerhalb der baulichen Anlagen eingeordnet werden, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus jederzeit erreichbar ist. Dem entsprechend muss eine Fläche für Versorgungsanlagen im Bereich der Freiflächen im Vorhabengebiet nicht festgesetzt werden.

Trinkwasserversorgung:

Trinkwasserversorgung kann über die Leitungen in der Saalbahnstraße 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.

Löschwasser:

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.

Die Löschwasserversorgung ist mit mindestens 96 m³/h über 2 Stunden über die vorhandenen Hydranten - Entfernung < 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.

Abwasserentsorgung

Das Plangebiet ist über das vorhandene Mischwasserkanalnetz in der Straßentrasse Am Anger abwasserseitig erschlossen. Die vorhandenen Anschlussleitungen sind zu nutzen.

Regenwassernutzung

Es ist vorgesehen das im Plangebiet anfallende Regenwasser soweit wie möglich für die Bewässerung der Dachflächen sowie des Quartiersplatzes zu nutzen. Zur Rückhaltung des Regenwassers sollen sowohl in den Dachbereichen als auch unter befestigten Freiflächen im Erdgeschoss Zisternen eingeordnet werden. Die Zisternen in den Dachbereichen sollen vorrangig der Bewässerung der Gründächer dienen. Die konkrete technische Ausführung kann erst im Rahmen der Ausführungsplanung der Architekten unter Einbeziehung aller erforderlichen Fachplaner, wie Statiker, Haustechnikplaner und Landschaftsarchitekten, erfolgen.

Fernwärme

Das Plangebiet im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Jena, Teilgebiet 3 Jena Zentrum. Grundstücke, die sich im Vorranggebiet zur Versorgung mit Fernwärme befinden, unterliegen den Anforderungen aus der aktuellen Fernwärmesatzung. Auf dem Flurstück 108/5 der Flur 7, Gemarkung Jena, befindet sich ein Fernwärme - Vorsorgeanschluss östlich der Hausnr. Saalbahnhofstraße 21, der zur Versorgung mit Fernwärme genutzt werden kann und andernfalls stillzulegen wäre. Es sollte die Machbarkeit einer Rücklaufauskühlung 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.

8. Energetik

Das Plangebiet wurde im Vorfeld der Erarbeitung des Gebäudeentwurfs auf die Eignung zur Erzeugung alternativer Energien, der Nutzung von Niederschlagswasser für Brauchwassernutzung, der Rückhaltung von Regenwasser und Vermeidung von Strahlungswärme durch Dachbegrünungen und Reduzierung des Versiegelungsgrades sowie zur Möglichkeit der zentralen Versorgung mit Wärmeenergie geprüft.

Die Festsetzungen zum Städtebau des Vorhabens „Solarquartier - Wohnbebauung Saalbahnhofstraße Jena“ ermöglichen

- eine hohe Energieeffizienz (Vermeidung hohen Energieverbrauches) und passive Sonnenenergienutzung (für Solargewinne der Gebäude), die durch die Ausführungen der Gebäude und Grundrisse fortzusetzen ist,
- mehrgeschossige nach Süden sowie Osten und Westen ausgerichtete Gebäude, die auf die Verwendung von Photovoltaikanlagen zur Energieerzeugung in Verbindung mit einer hochwertigen Gestaltung der Fassade überprüft wurden,
- neben kompakten Gebäudekubaturen und passiv-solarfördernden Mindestgebäudebreiten die Bildung von Abschnitten, Ensembles und Freiräumen.

Die Anwendung von aktiver Sonnenenergienutzung ist durch Nutzung kombinierter Solar- und Gründächer sowie dem Einsatz von Solarpaneelen in der Fassadengestaltung möglich.

In der Praxis gibt es sehr gute Systemlösungen mit aufgeständerten Solarmodulen auf Gründächern, wobei die Aufständering in der Dränschicht des Gründachs integriert ist. Das Substrat und die Wurzeln der Dachbegrünung ersetzen dabei das Auflastsystem der Solaranlage, zudem muss für die Befestigung nicht mehr in die Dachhaut gebohrt werden. Durch die Unterschiede in Lichteinstrahlung und Wasserversorgung, die durch die Solarmodule entstehen, entsteht zudem eine erhöhte Pflanzenvielfalt auf dem Dach. Auf kombinierten Solar- und Gründächer etablieren sich Tier- und Pflanzenarten, die sonst auf extremen Trockenstandorten nicht überleben können. Diese Synergieeffekte entstehen auch bei einer Kombination mit Solarthermie.

In Modellversuchen konnte zudem die erhöhte Effizienz der Solaranlagen auf Gründächern gegenüber konventionellen, nackten Flachdächern festgestellt werden, sie liegt in der Regel bei vier Prozent Leistungssteigerung. Auf einem konventionellen Flachdach führt die hohe Temperatur dazu, dass die Anlage nicht mehr in der optimalen Betriebstemperatur von 27° arbeiten kann. Auf einem Gründach herrschen wesentlich niedrigere Temperaturen, die so zu der Leistungssteigerung beitragen.

Beheizt werden sollen die Gebäude über den Anschluss an das Fernwärmenetz.

Anlagen erneuerbarer Energien sind regelmäßig zulässig. Für Neubauten greift regelmäßig die Energieeinsparverordnung (EnEV), diese schreibt bautechnische Standards zum effizienten Betriebsenergiebedarf von Gebäuden vor.

9. Flächenbilanz

Größe des Plangebiets	6.941 m ²		
Baugebiet MU		4.217 m ²	
davon			
überbaubare Grundstücksfläche	3.056 m ²		
Flächen für Nebenanlagen (Tiefgarage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche)	374 m ²		
Müllübergabeplätze	45 m ²		
Öffentliche Straßenverkehrsfläche		2.724 m ²	

10. Folgekosten für die Gemeinde

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens Plangebiet. Die Planungs- und Erschließungskosten der Planung und Herstellung trägt der Vorhabenträger.

Im Bebauungsplan sind keine mit Folgekosten für die Stadt Jena verbundenen Festsetzungen, wie zu neuen öffentlichen Verkehrsflächen etc. festgesetzt.

11. Anlagen

- Anlage 1: Kampfmittelrecherche, Tauber Delaborierung GmbH, 21.05.2019
- Anlage 2: Geotechnischer Untersuchungsbericht zur Baugrundvoruntersuchung und Altlastenuntersuchung, BEB Jena Consult GmbH, Stand 31.08.2017 und
- Anlage 2a: 1. Ergänzung zum Geotechnischen Untersuchungsbericht, Stand 20.05.2019
- Anlage 3: Fachgutachten Altlasten, Historische Erkundung, JENA GEOS Ingenieurbüro GmbH, 14.07.2023
- Anlage 4: Gutachterliche Stellungnahme Ermittlung und Beurteilung der Schallimmissionen, ITA Ingenieurgesellschaft für technische Akustik Weimar mbH, 04.07.2023
- Anlage 4a: Nachtrag zur Stellungnahme Ermittlung und Beurteilung der Schallimmissionen, 29.09.2025
- Anlage 5: Klimaökologisches Gutachten, GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Juni 2023
- Anlage 6: Lufthygienische Untersuchung, GEO-NET Umweltconsulting GmbH, 14.07.2023
- Anlage 7: Gutachten zum Windkomfort, GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Juni 2023
- Anlage 8: Gutachten zur Besonnungssituation, GEO-NET Umweltconsulting GmbH, 10.11.2025
- Anlage 9: Fachgutachten Hydrogeologie, Vorabinformation, JENA GEOS Ingenieurbüro GmbH, 14.07.2023
- Anlage 10: Verkehrsuntersuchung, yverkehrsplanung GmbH, 12.08.2025
- Anlage 11: Mobilitätsgutachten, yverkehrsplanung GmbH, 03.09.2025
- Anlage 12: Stellungnahme/Empfehlungen im Hinblick auf den Baumbestand zum Projekt, Planungsbüro Neubert, 26.06.2023
- Anlage 13: Baumschutzkonzept und Baumschutz auf Baustellen, Planungsbüro Neubert, Juni 2023
- Anlage 14: Vogelschlaggutachten, Gutachterbüro BÖSCHA GmbH, September 2025
- Anlage 15: Entwässerungskonzept und Überflutungsnachweis, Ingenieurbüro Ladde-Hobus, Januar 2025
- Anlage 16: Freianlagenplan, Ingenieurbüro Ladde-Hobus, 01.10.2025
- Anlage 17: Maßnahmeblätter, 10.11.2025