

Stadtrat Jena

Beschlussvorlage Nr. 24/2339-BV



Einreicher:
Oberbürgermeister

- öffentlich -

Jena, 13.03.2024

Sitzung/Gremium	am:
Dienstberatung Oberbürgermeister	09.04.2024
Ortsteilrat Jena-Zentrum	17.04.2024
Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss	18.04.2024
Stadtrat der Stadt Jena	23.04.2024

1. Betreff:

Abwägungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB J-45 "EichplatzAreal - Baufeld A"

2. Verfasser:

Herr Christian Gerlitz
Bürgermeister und Dezernent für Stadtentwicklung und Umwelt

3. Vorliegende Beschlüsse zum Sachverhalt:

- StR 15/0345-BV vom 25.03.2015 – Wiederaufnahme des Prozesses zur Entwicklung des Eichplatzareals
- StR 16/0825-BV vom 27.04.2016 – Weiterführung des Prozesses zur Entwicklung der Stadtmitte / des Eichplatzareals
- SEA 16/0916-EP vom 23.06.2016 – Honorarvergabe Städtebaulicher Rahmenplan „Eichplatzareal“
- StR 16/1125-BV vom 15.02.2017 – Rahmenplan Eichplatzareal
- StR 17/1250-BV vom 07.06.2017 – Weiteres Vorgehen Umsetzung Rahmenplan „Eichplatzareal“
- StR 18/1672-BV vom 14.02.2018 – Investorenauswahlverfahren EichplatzAreal – Matrix zur Wertung der Angebote
- StR 20/0567-BE vom 14.10.2020 – EichplatzAreal – bisherige und künftige Entwicklung
- StR 20/0731-BV vom 17.02.2021 – Einleitungsbeschluss für den VBB-J 45 „EichplatzAreal – Baufeld A“
- StR 23/2131-BV vom 22.11.2023 – Billigungs- und Auslegungsbeschluss für den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB-J 45 „EichplatzAreal – Baufeld A“

4. Aufhebung von Beschlüssen: -

5. Gesetzliche Grundlagen: BauGB, ThürKO

6. Mitwirkung / Beratung:

FD Stadtplanung	FD Bauordnung und Denkmalschutz
FD Stadtentwicklung	Wirtschaftsförderungsgesellschaft
FD Umweltschutz	KIJ
FD Mobilität	KSJ
Zentrale Koordinierungsstelle Bürgerbeteiligung	

7. Finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt: (in EUR) ja nein

8. Auswirkungen auf das Klima:

nicht klimarelevant	<input type="checkbox"/>	Prüfung erfolgt zu späterem Zeitpunkt*	<input type="checkbox"/>
überwiegend negative	<input type="checkbox"/>	Prüfung ist bereits erfolgt im Rahmen der BV-Nr.:*	<input type="checkbox"/>
weitgehend klimaneutral	<input type="checkbox"/>	Prüfung ist nicht mehr möglich*	<input type="checkbox"/>
überwiegend positive	<input type="checkbox"/>		

* Erläuterung erfolgt in der Begründung der Beschlussvorlage

9. Bürgerbeteiligung: entsprechend BauGB sowie zusätzliche Informationsformate

10. Realisierungstermin: Beschluss zum Durchführungsvertrag und Satzungsbeschluss direkt anschließend vorgesehen

11. Anlagen:

- Anlage 1: Zusammenstellung der Anregungen und Hinweise zum Entwurf
- Anlage 2: Verkehrsuntersuchung (Stand: 18.03.2024)
- Anlage 3: Schalltechnische Untersuchung (Stand: 12.02.2024)
- Anlage 4: Regenentwässerungskonzept (Stand: 04.03.2024)

Unterschrift

Der Stadtrat beschließt:

- 001 Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBB-J 45 „EichplatzAreal – Baufeld A“ eingegangenen Anregungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nach § 1 Abs. 7 BauGB entsprechend der beigefügten tabellarischen Zusammenstellung (**Anlage 1**) abgewogen.
- 002 Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, welche Stellungnahmen abgegeben haben, von diesem Ergebnis unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

Begründung:

Der vom Stadtrat der Stadt Jena in seiner Sitzung am 22.11.2023 gebilligte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBB-J 45 „EichplatzAreal – Baufeld A“ wurde vom 08.12.2023 bis einschließlich 18.01.2024 auf der Internetpräsenz der Stadt Jena öffentlich ausgelegt. Darüber hinaus bestand die Möglichkeit, die Planunterlagen in Papierform im Verwaltungsgebäude Am Anger 26 einzusehen.

Mit Schreiben vom 06.12.2023 wurden die Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) über die öffentliche Auslegung des Planentwurfs benachrichtigt und zur Stellungnahme aufgefordert. Es wurden 55 Behörden und TöB angeschrieben.

Insgesamt sind innerhalb der Auslegung 14 Schreiben aus der Öffentlichkeit eingegangen; 35 Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange (TöB) haben sich geäußert.

Inhaltlich wurden u.a. Hinweise zu folgenden Sachverhalten benannt:

- Entwicklung der geplanten **Nutzungsmischung** aus der Darstellung des Kerngebiets im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP)
- Konkretisierungen der **Art der baulichen Nutzung**
- **Belange des Denkmalschutzes** und der Denkmalpflege aufgrund der Lage des Vorhabengebiets innerhalb des Denkmalensembles „Kernstadt Jena“
- Entwässerungskonzept zur **abwasserseitigen Erschließung** des Baufelds bzw. zur Überführung von Niederschlagswasser in die Zisterne
- **Hydrogeologische Auswirkungen** auf die Umgebung während der Bauphase und nach Fertigstellung
- **Lärmeinwirkungen** auf das Plangebiet
- **Energieversorgung** der Hochbauten
- **Klimatische Auswirkungen** des Bauvorhabens auf Treibhausgas-Emissionen und/ oder auf das Mikro- sowie Makroklima
- Klimaoptimierte Bauweise mit Hilfe von **Fassaden- und/ oder Dachbegrünung**
- Umgang mit der **Jenaer Klimaanpassungsstrategie (JenKas)** bzw.

- nachfolgenden Stadtratsbeschlüssen zur Klimaneutralität
- Bauliche Maßnahmen zur Vermeidung von **Vogelschlag**
- Schutz und Erhalt der **Baumstandorte** in der Umgebung
- Unterbringung und Zugänglichkeit des ruhenden **Pkw-Verkehrs** in der Tiefgarage sowie Erreichbarkeit von **Fahrradabstellplätzen**
- **Verkehrsuntersuchung** und Mobilitätskonzept
- Gestaltung der **Verkehrs- bzw. Platzflächen** in den Plangassen und Änderung in Fußgängerzone mit Radverkehr
- **Bezahlbarkeit** des geplanten Wohnraums
- **Barrierefreiheit** im Innen- und Außenraum
- Umgang mit **Baulärm** und Baustaub bzw. **Verschmutzungen**
- Durchführung und Konfliktbewältigung innerhalb des **Bebauungsplanverfahrens**

Sämtliche eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden geprüft. Die Prüfergebnisse sind in der Abwägungstabelle (**Anlage 1**) zusammengefasst.

Sich aus den eingegangenen Anregungen und Hinweisen ergebende Anpassungen am Bebauungsplan und dem Vorhaben- und Erschließungsplan wurden vorgenommen. Einzelne Hinweise wurden zudem als Regelungsgehalt in den Durchführungsvertrag integriert. Die Grundzüge der Planung werden von der Einarbeitung der Abwägungsergebnisse nicht berührt. Zusätzliche (negative) Betroffenheiten entstehen mit den Anpassungen nicht. Eine Wiederholung des Beteiligungsschritts ist nicht notwendig. Die am Verfahren Beteiligten werden entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB vom Ergebnis der Abwägung informiert.

Der Ortsteilrat Jena-Zentrum wurde über das Ergebnis der Abwägung und die Korrekturen in der Ortsteilratssitzung vom 17.04.2024 informiert.

Hinweise zu den Anlagen

Aufgrund der eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden Gutachten aktualisiert. Neben rein redaktionellen Anpassungen erfolgte auch die Korrektur inhaltlicher Widersprüche. Zudem führten zwischenzeitliche Neuerungen bei DIN-Normen und Regenwahrscheinlichkeitsdaten zu Änderungsbedarfen.

Verkehrsuntersuchung (Anlage 2)

<u>alt (Stand öffentliche Auslegung):</u>	<u>neu:</u>
Erstellungsdatum: 15.09.2023	Erstellungsdatum: 18.03.2024
Anzahl Tiefgaragenstellplätze: 172 oder 175	Anzahl Tiefgaragenstellplätze: 175
Anzahl der Fahrradstellplätze gesamt: 412	Anzahl der Fahrradstellplätze gesamt: 354
davon Fahrradstellplätze in der Tiefgarage: 337	davon Fahrradstellplätze in der Tiefgarage: 266
davon Fahrradstellplätze EG: 62	davon Fahrradstellplätze EG: 75
davon Fahrradstellplätze Außenraum: 13	davon Fahrradstellplätze Außenraum: 13

Da die Gesamtanzahl der Fahrradstellplätze weiterhin über der des „Leitfaden zur Ermittlung der erforderlichen Fahrradstellplätze in der Stadt Jena“ (350 Stellplätze) liegt, sind die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt.

Schalltechnische Untersuchung (Anlage 3)

<u>alt (Stand öffentliche Auslegung):</u>	<u>neu:</u>
Erstellungsdatum: 15.09.2023	Erstellungsdatum: 12.02.2024
Art der baulichen Nutzung: Anlehnung an Urbanes Gebiet (MU)	Art der baulichen Nutzung: Anlehnung an Kerngebiet (K)
Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 für Urbanes Gebiet noch nicht veröffentlicht, daher Anlehnung an die TA Lärm: tags: 63 dB(A)	Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 für ein Kerngebiet (veröffentlicht 07/2023): tags: 63 dB(A)
Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 für Urbanes Gebiet noch nicht veröffentlicht, daher Anlehnung an DIN 18005-1 für Mischgebiet: nachts: 50 dB(A)	Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 für ein Kerngebiet (veröffentlicht 07/2023): nachts: 53 dB(A)

Aufgrund der maßgeblichen Änderung der Art der baulichen Nutzung angelehnt an das Kerngebiet, werden die vom Gutachter angesetzten Orientierungswerte für Verkehrslärm von tags 63 dB(A) und nachts 53 dB(A) tags eingehalten und nachts an der südlichen Fassade von Parzelle A um bis zu 1 dB(A) überschritten. Die Grundzüge der Planung sind durch die Anpassung nicht berührt. Passive Schallschutzmaßnahmen sind weiterhin Festsetzungsinhalt.

Regenentwässerungskonzept (Anlage 4)

<u>alt (Stand öffentliche Auslegung):</u>	<u>neu:</u>
Erstellungsdatum: 17.04.2023	Erstellungsdatum: 04.03.2024
KOSTRA-DWD 2010:	KOSTRA-DWD 2020 (01.01.2023):
5-jährliches Regenereignis: 277 l/(s*ha)	5-jährliches Regenereignis: 386,7 l/(s*ha)
100-jährliches Regenereignis: 463 l/(s*ha)	100-jährliches Regenereignis: 730 l/(s*ha)

Aufgrund der vom Deutschen Wetterdienst aktualisierten Niederschlagshöhen ändern sich sämtliche anfallenden Regenwassermengen auf den Dachflächen, den Fassaden oder den Loggien. Dementsprechend müssen die jeweiligen Entwässerungsvorrichtungen anders dimensioniert werden. Die Bemessung der Leitungen auf dem Vorhabengrundstück wurde dementsprechend überprüft. Der Überflutungsnachweis für die Hochbauten wird mit dem Bauantrag eingereicht. Angesichts der eingeschränkten Versickerungsfähigkeit des Baugrunds hat das abgestimmte Konzept zur Abführung des Niederschlagswassers in die Kanalisation weiterhin Bestand. Die Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den Dachflächen, mit gedrosselter Einleitung zur Entlastung der öffentlichen Kanalisation bei Starkregenereignissen, wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Klimacheck

Umwelt- und Klimaauswirkungen sind Bestandteile des Planverfahrens gewesen; sie gehören zu den in der Planung zu berücksichtigenden Belangen. Aus den erstellten Gutachten heraus erfolgte eine Analyse und Bewertung des Vorplanungs-Zustandes und der Auswirkungen des Vorhabens. Entsprechende Regelungen und Empfehlungen wurden in den Bebauungsplan und den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Da der Vorhabenstandort hochgradig versiegelt und wenig durchgrünt ist, kommt der Klimacheck zur Einschätzung, dass das Vorhaben eher als klimaneutral eingeschätzt werden kann. Aufgrund der gut erschlossenen Lage in der Jenaer Innenstadt ist die Nutzung des MIV nicht notwendig. Dies spiegelt sich auch an der Festsetzung zur Reduzierung der Stellplatzanzahl wieder. Angesichts der Beachtung der aktuellen Regeln und Richtlinien bei der Umsetzung des Projektes, wird davon ausgegangen, dass die Klimaauswirkungen im Rahmen der gesetzlichen Grenzen auftreten werden.