

Stadtrat Jena

Beschlussvorlage Nr. 20/0731-BV



Einreicher:
Oberbürgermeister

- öffentlich -

Jena, 13.01.2021

Sitzung/Gremium	am:	
Dienstberatung Oberbürgermeister	26.01.2021	
Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss	04.02.2021	
Ortsteilrat Jena-Zentrum	10.02.2021	
Stadtrat der Stadt Jena	17.02.2021	beschlossen am 17.02.2021

1. Betreff:

Einleitungsbeschluss für den 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

4. Aufhebung von Beschlüssen: keine

5. Gesetzliche Grundlagen: BauGB, ThürKO

6. Mitwirkung / Beratung:

FD Stadtentwicklung	FD Mobilität
FD Stadtplanung	FD Bauordnung und Denkmalschutz
FD Umweltschutz	Kommunale Immobilien Jena
Kommunalservice Jena	Zentrales Projektmanagement

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

8. Auswirkungen auf das Klima:

Prüfung erfolgt zu späterem Zeitpunkt*

* Erläuterung erfolgt in der Begründung der Beschlussvorlage

9. Bürgerbeteiligung: gemäß BauGB + zusätzliche Beteiligungsformate

10. Realisierungstermin: kurzfristiger Verfahrensbeginn angestrebt

11. Anlagen:

- Antragsformular
- Katasterauszug mit Baufeldern und Tiefgaragenstandort
- Übersichtsplan Geltungsbereich
- Vorhabenbeschreibung

gez. Dr. Thomas Nitzsche
Unterschrift

Der Stadtrat beschließt:

- 001 Dem Antrag der STRABAG Real Estate GmbH auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „EichplatzAreal – Baufeld A“ im Stadtzentrum von Jena wird stattgegeben.
- 002 Für das Vorhaben „EichplatzAreal – Baufeld A“ im Stadtzentrum von Jena soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.
- 003 Das Plangebiet umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Jena, Flur 1: Flurst.-Nr. 99/1 (teilweise), 114/3 (teilweise), 198/9 (teilweise), 198/10 (teilweise), 198/23 (teilweise) sowie 198/24 (teilweise).
- 004 Für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gelten folgende Planungsziele:
- Schaffung der planerischen Voraussetzungen für die Errichtung der im Siegerentwurf des Investorenauswahlverfahrens für das Baufeld A des EichplatzAreal enthaltenen Gebäude einschließlich Tiefgarage
 - Sicherung der im Siegerentwurf dargestellten hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität
 - Errichtung eines Wohnhochhauses auf Parzelle A, eines Wohnhochhauses mit Büros in den Sockelgeschossen auf Parzelle B sowie eines Hochhauses mit Büro- und Gewerbeflächen auf Parzelle C-West
 - Ausstattung aller Erdgeschosse mit kleinen Gastronomie- und Einzelhandelsflächen mit direkter Anbindung an den umgebenden öffentlichen Stadtraum
 - Ausbildung der Dachflächen als Gründächer gemäß Siegerentwurf
 - Integration der Gebäudetechnik in die Gebäude gemäß Siegerentwurf
 - Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage mit Einfahrt von der Kollegiengasse und Anbindung für die spätere Erweiterung unter das östlich angrenzende Baufeld B
 - Herstellung der Medienanbindung über die in den öffentlichen Verkehrsflächen liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen
 - nachhaltiger Energie- und Materialeinsatz

Begründung

Veranlassung:

Der Vorhabenträger STRABAG Real Estate GmbH ging als Sieger aus dem zweistufigen Investorenauswahlverfahren für die Bebauung des Baufeldes A (bestehend aus den Parzellen A, B und C-West) im EichplatzAreal hervor.

Vorausgegangen war ab 2015 ein mehrjähriges, thüringenweit einmaliges, sehr intensives und noch immer laufendes Beteiligungsverfahren für die Neugestaltung dieses Gebietes.

Das gesamte Verfahren ist umfangreich öffentlich dokumentiert:

- auf der Webseite www.eichplatzareal.de
- in der Vorhabenliste der Stadt Jena unter <https://vorhaben.jena.de/de/625814>
- im Heft 10 „Stadtmitte für Jena“ der Schriftenreihe „Schriften zur Stadtentwicklung“.

Im Herbst 2020 erfolgte mit der Berichtsvorlage 20/0567-BE „EichplatzAreal – bisherige und künftige Entwicklung“ eine umfangreiche Information der politischen Gremien und der Öffentlichkeit über das 2015 gestartete Beteiligungsverfahren und das ab 2018 nachfolgende Investorenauswahlverfahren.

Im November 2020 wurde die notarielle Beurkundung des Kaufvertrages zwischen der Stadt Jena und der STRABAG Real Estate GmbH über die Parzellen A, B und C-West vorgenommen.

Anfang Dezember 2020 stellte die STRABAG Real Estate GmbH vereinbarungsgemäß den Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „EichplatzAreal – Baufeld A“ (**Anlage 1**).

Geltungsbereich:

Die genaue Lage des Bauvorhabens ist aus der **Anlage 2** ersichtlich. Die Gebäude sind in den Parzellen A, B und C-West geplant, die zusammen das Baufeld A bilden. Die Tiefgarage soll unter den Gebäuden sowie der dazwischen befindlichen, ebenfalls schraffierten Fläche angelegt und dabei entsprechend dem Rahmenplan die spätere Erweiterung nach Osten berücksichtigt werden.

Der Geltungsbereich des vorgesehenen Plangebietes ist in **Anlage 3** dargestellt. Einbezogen wurden neben den geplanten Bauflächen auch Teile der angrenzenden Freiflächen, soweit diese bereits im Zuge der Realisierung der Bebauung von Baufeld A eine Neugestaltung erhalten sollen.

Übergeordnete Planungen:

Im seit 09.03.2006 wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist die zur Bebauung vorgesehene Fläche vollständig als gemischte Baufläche mit der Spezifizierung Kerngebiet (MK) dargestellt. Daher kann das Konzept des Vorhabenträgers in einen Bebauungsplan übertragen werden, ohne dass es hierfür einer Anpassung des FNP bedarf.

Der Siegerentwurf für das Baufeld A:



Bild 1: Modell des Siegerentwurfs

Quelle: Stadt Jena

Der Siegerentwurf beinhaltet die drei Hochpunkte, die der städtebauliche Rahmenplan ermöglicht. Hinzu kommen die zugehörigen Sockelbauten und die dazwischen liegenden Freiräume, außerdem die unter den genannten Elementen angeordnete Tiefgarage.

In der **Anlage 4** wird auf die einzelnen Aspekte des Vorhabens eingegangen. Im Zuge des Investorenauswahlverfahrens ist die Bearbeitung der Gebäude auf den Parzellen A, B und C-West hinsichtlich ihrer verschiedenen, aufeinander abgestimmten Gliederung, Materialwahl und Farbgestaltung bereits relativ weit gediehen.

Mit der vorliegenden Beschlussvorlage wird dem Antrag des Vorhabenträgers stattgegeben und das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren für die Realisierung des Siegerentwurfes auf den Parzellen A, B und C-West einschließlich der Tiefgarage eingeleitet.

Beteiligungskonzept:

Innerhalb des Planverfahrens wird die gemäß Baugesetzbuch vorgeschriebene mehrstufige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgenommen, wie bereits im Vorfeld des Planverfahrens ergänzt durch zusätzliche Formen der Beteiligung.

Auswirkungen auf das Klima:

Ob das Vorhaben insgesamt mit vorwiegend positiven oder eher negativen Auswirkungen auf das Klima verbunden sein wird, hängt von einer Vielzahl baulicher Details des Vorhabens ab. Dadurch ist eine seriöse Einschätzung zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht möglich. Die Auswirkungen auf das Klima werden daher im weiteren Planungsverlauf untersucht.