

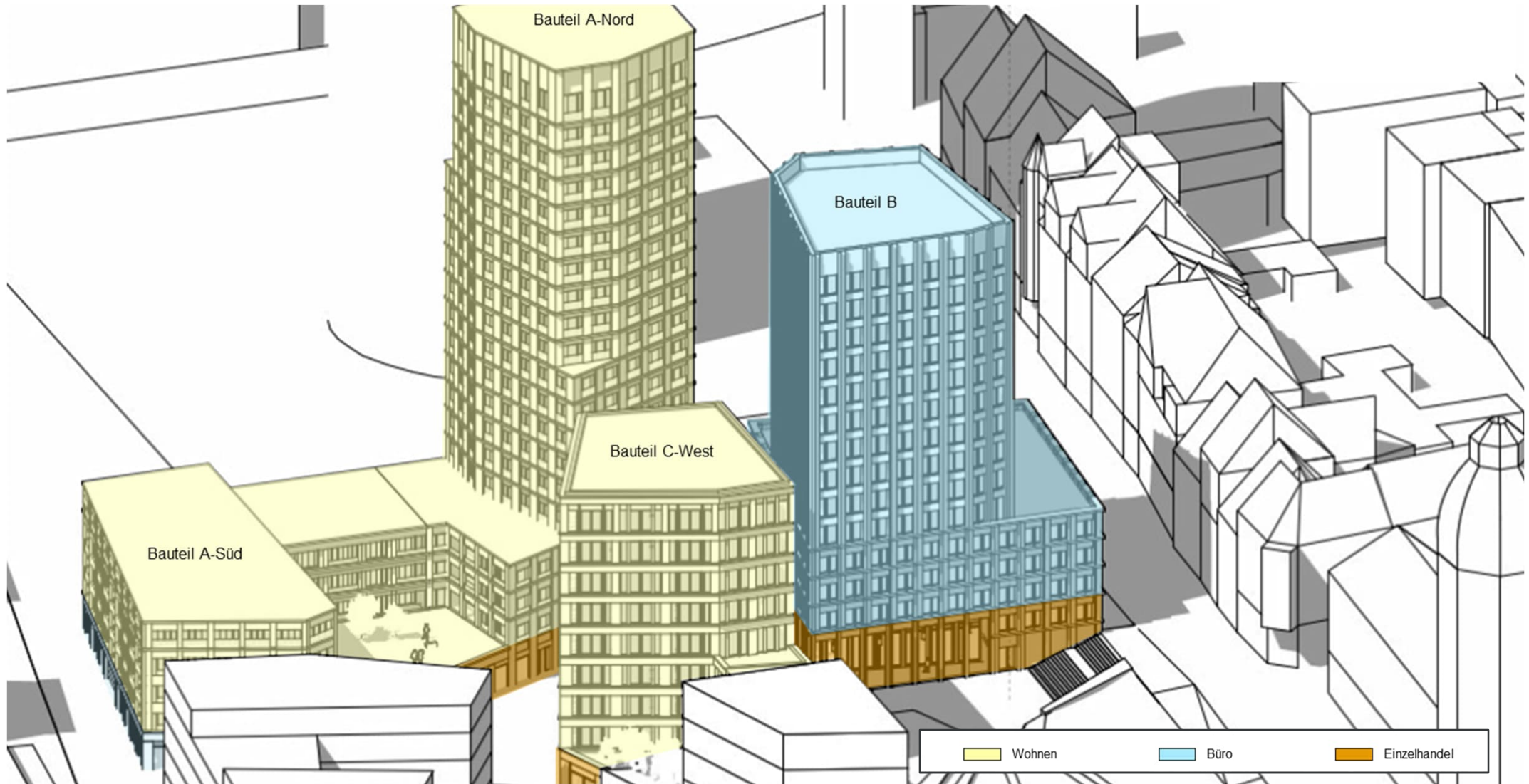
Jena Eichplatz Baufeld A

Entwurf zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan VBB-J 45
„EichplatzAreal - Baufeld A“

09.01.2024

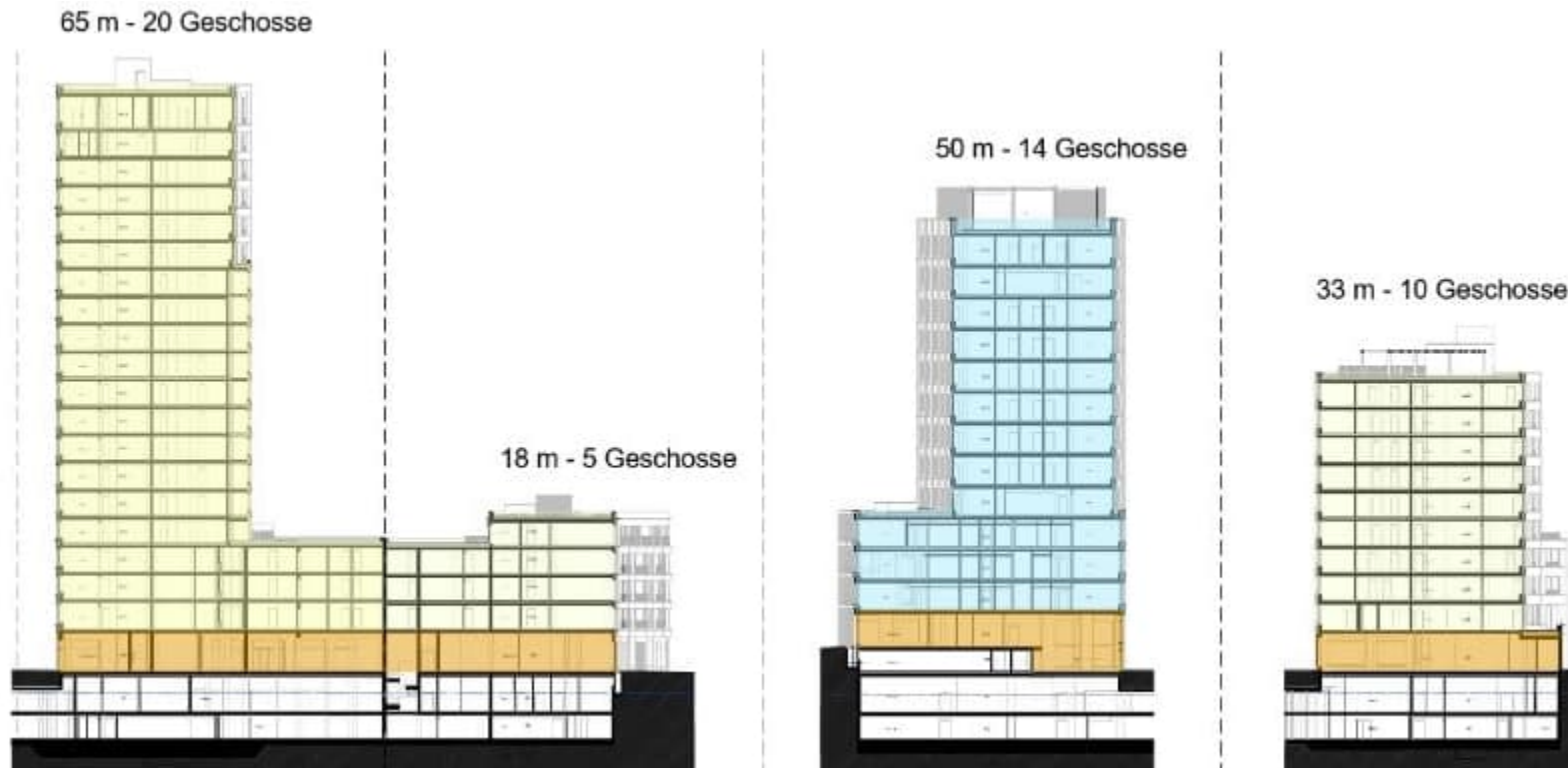


Nutzungsmischung



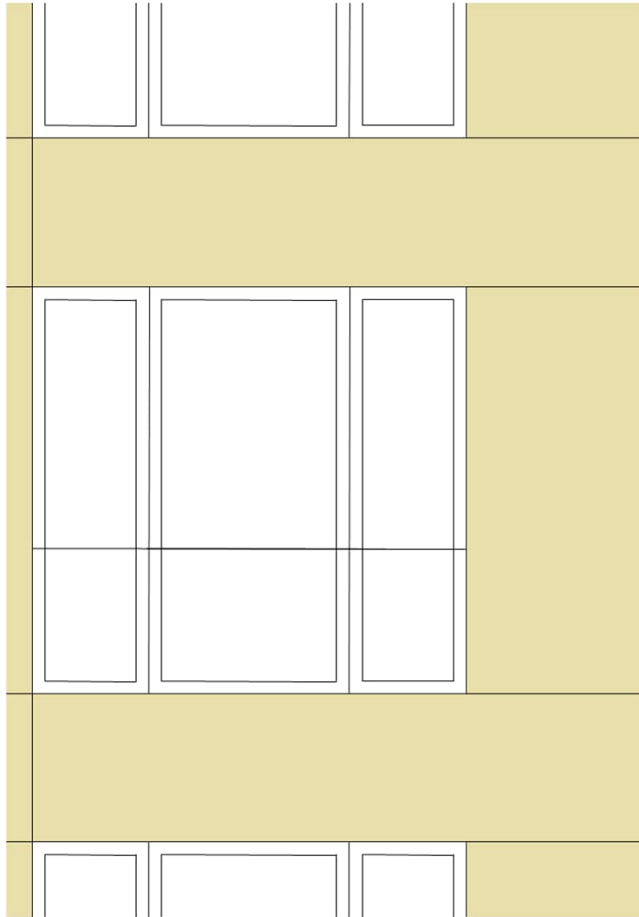
Nutzungsmischung

	Bauteil A-Nord	Bauteil A-Süd	Bauteil B	Bauteil C-West	Gesamt
Wohnen	9.500 m ²	3.500 m ²		4.600 m ²	17.600 m ²
Büro			7.700 m ²		7.700 m ²
Einzelhandel	750 m ²	850 m ²	750 m ²	450 m ²	2.800 m ²
Wohneinheiten	78 WE / 32-130 m ²	34 WE / 45-107 m ²		36 WE / 56-125 m ²	148 WE
Stellplätze	57	35	54	29	175

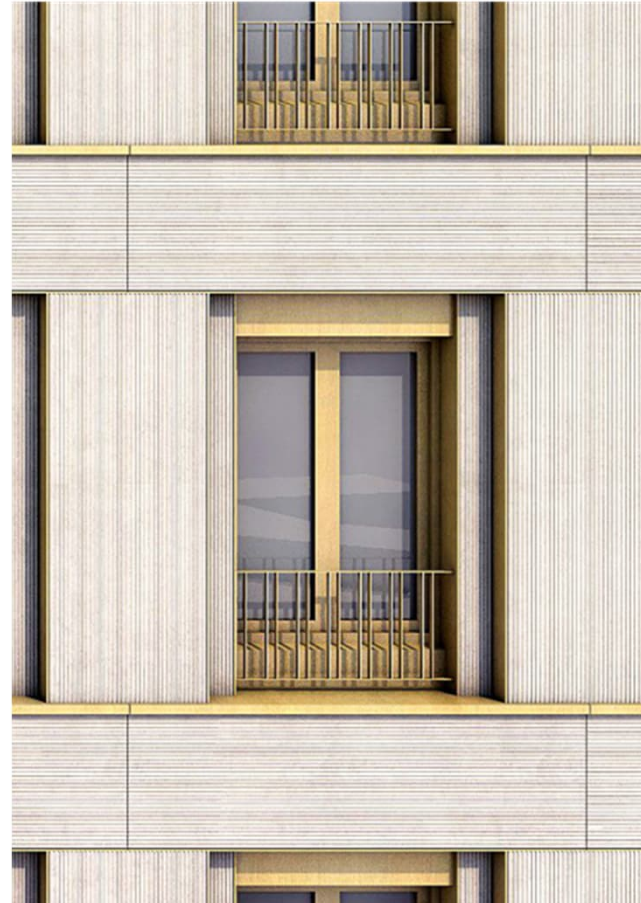


Angaben
enthalten
gerundete
BGF-Werte

Fassaden Bauteil A-Nord



Stand Investorenwettbewerb



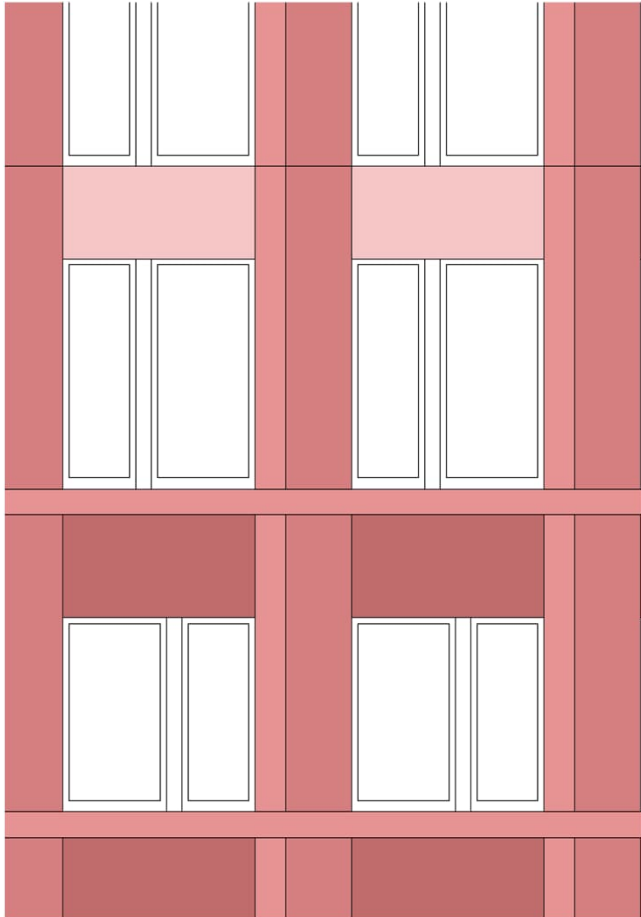
Stand Baukunstbeirat 26.10.2021



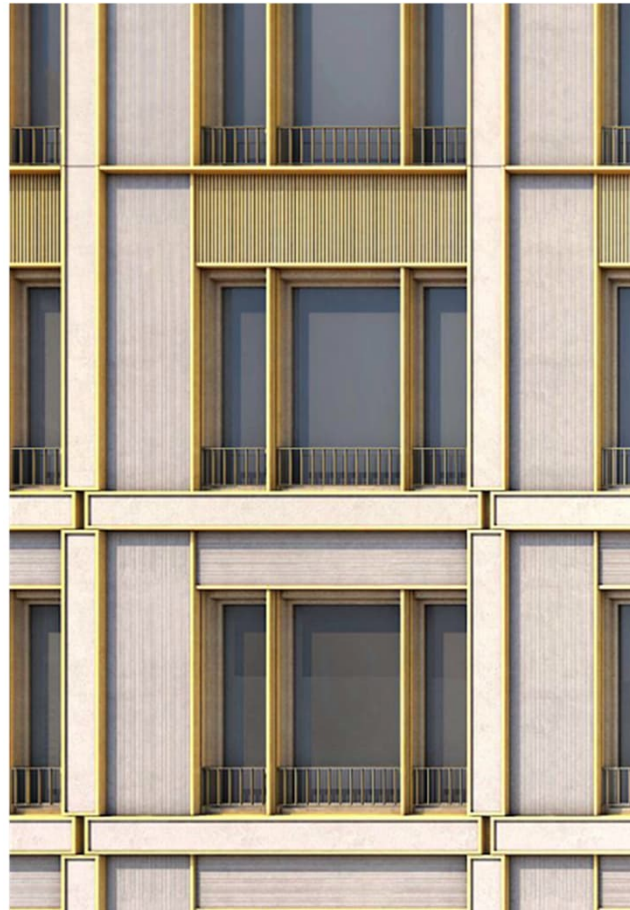
Stand Freigabe Baukunstbeirat

Präzisierung der Material- und Farbwahl erfolgt im weiteren Planungsverlauf

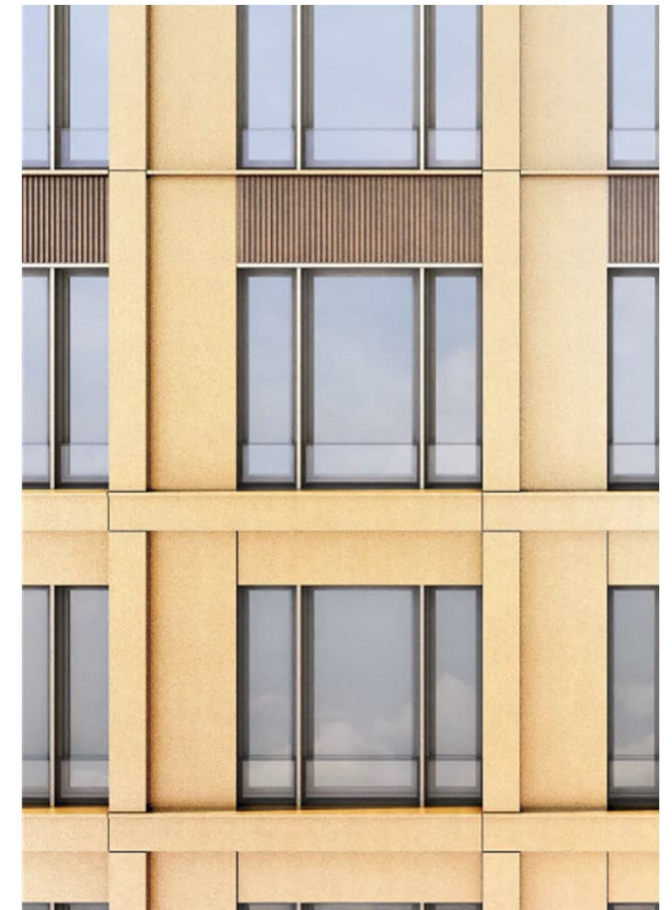
Fassaden Bauteil B



Stand Investorenwettbewerb
Nutzung Wohnen



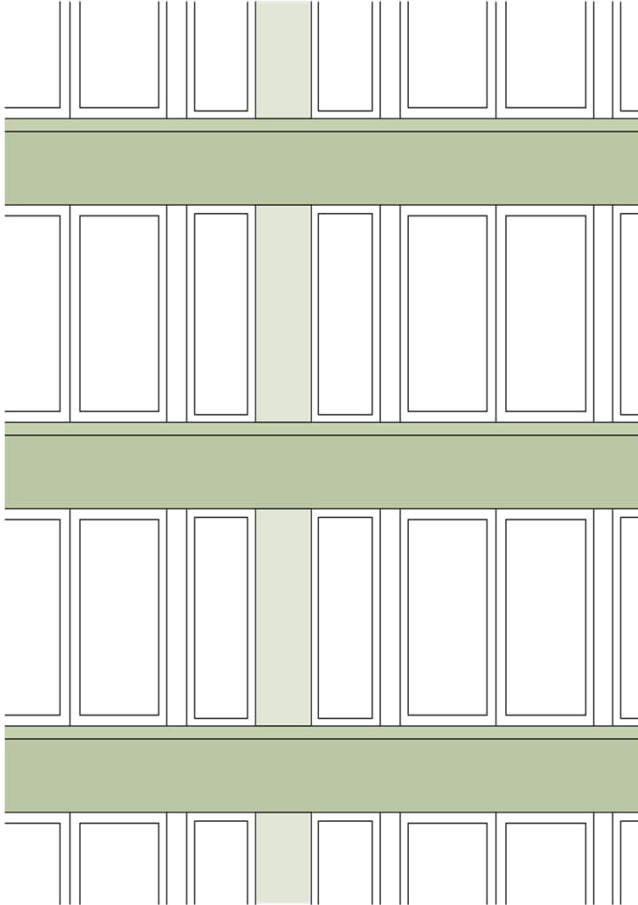
Stand Baukunstbeirat 26.10.2021



Stand Freigabe Baukunstbeirat

Präzisierung der Material- und Farbwahl erfolgt im weiteren Planungsverlauf

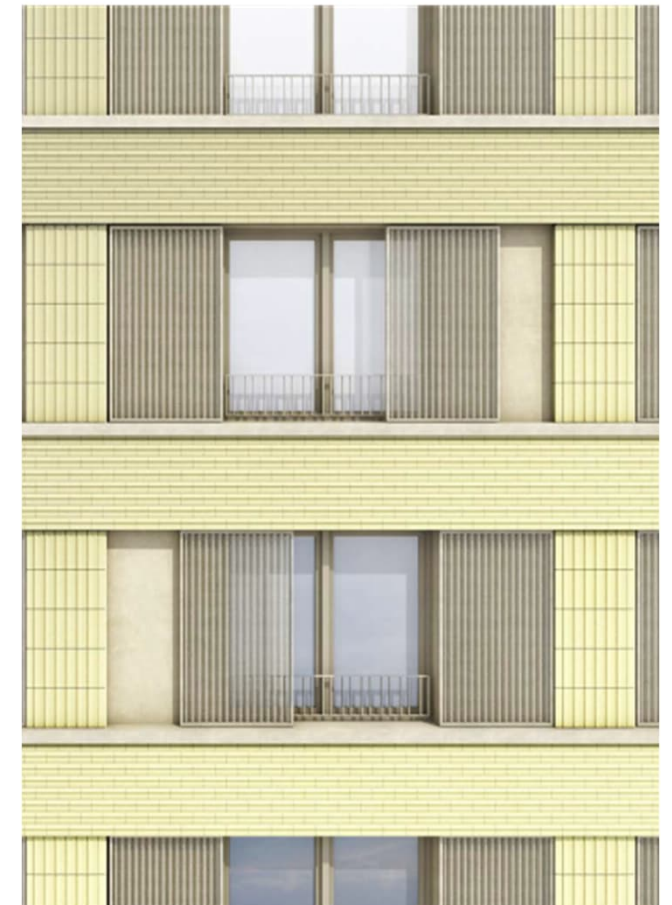
Fassaden Bauteil C-West



Stand Investorenwettbewerb
Nutzung Büro



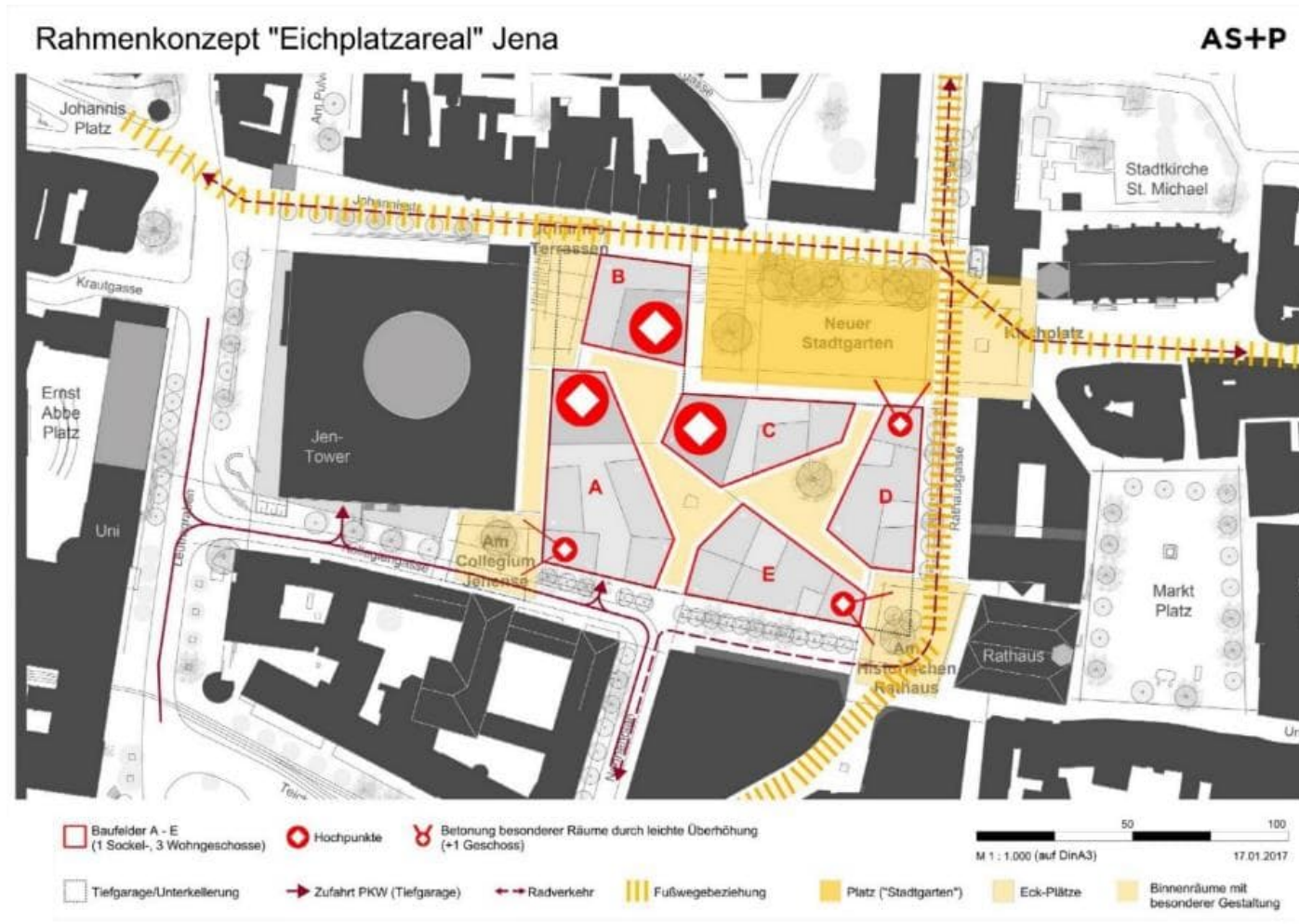
Stand Baukunstbeirat 26.10.2021



Stand Freigabe Baukunstbeirat

Präzisierung der Material- und Farbwahl erfolgt im weiteren Planungsverlauf

Vorstellung und Kurzüberblick VBB



Ziel: Neugestaltung Eichplatz

Zielfindung: Werkstattverfahren mit Öffentlichkeitsbeteiligung

Ergebnis: Städtebaulicher Rahmenplan
Büro Albert Speer + Partner (2017)

Konkretisierung: Architektonischer Entwurf durch Architekten Müller Reimann für Parzellen A, B, C

Ergebnis: Vorhaben- und Erschließungsplan

Vorstellung und Kurzüberblick VBB

Elemente des Vorhaben- und Erschließungsplans - § 12 BauGB

Vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Schaffung des Baurechts für ein konkretes Vorhaben

Bebauungsplansatzung

B-Plan

Planzeichnung
Begründung
GOP, UB,
Gutachten

Vorhaben- und Erschließungsplan

V+E-Plan

Vorhabenplan
Erschließungsplan
des Investors

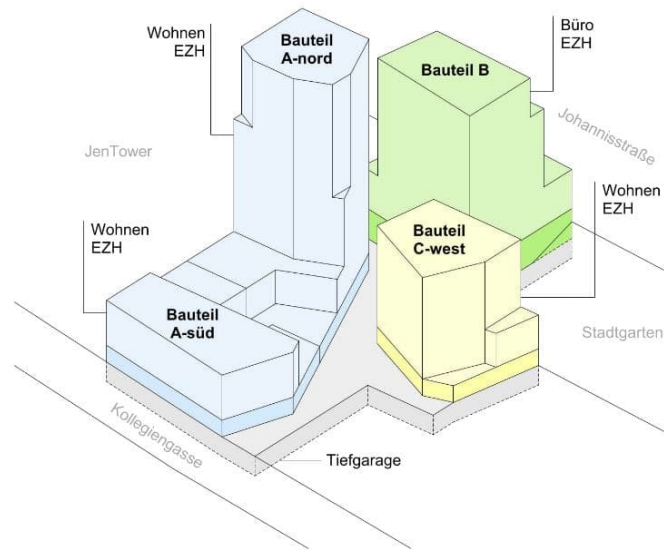
Durchführungsvertrag

DV – Klammer zwischen BP und VEP

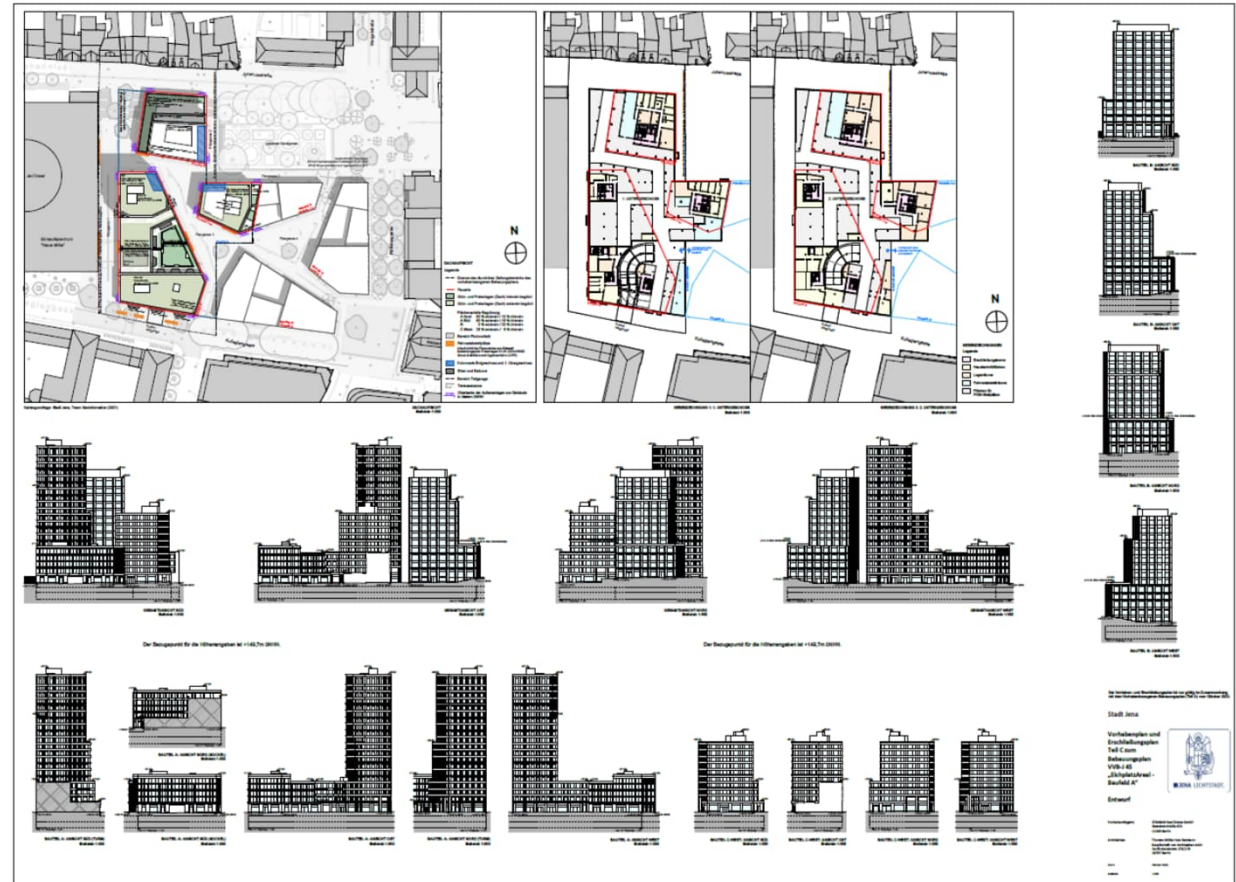
Kostentragung
Durchführungspflichten
Fristen etc.

Vorstellung und Kurzüberblick VBB

Vorhaben- und Erschließungsplan VBB-J 45 Entwurf

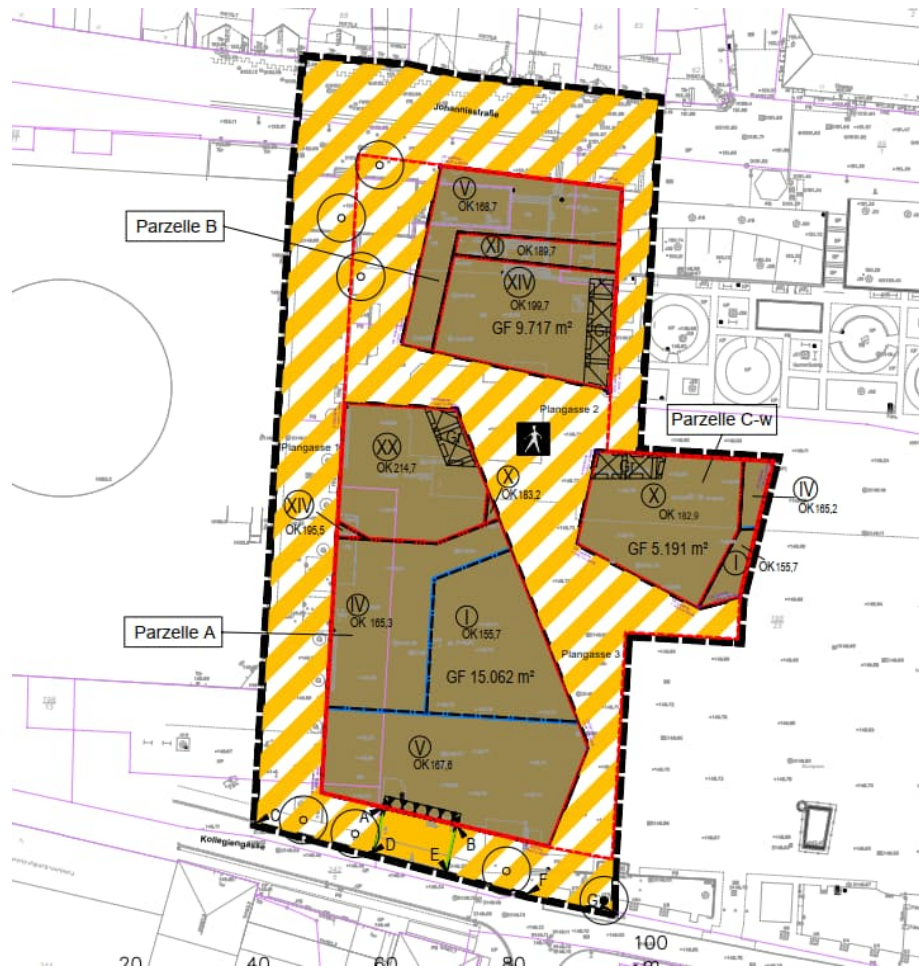


Isometrie und Nutzung



Städtebaulich-architektonische Entwurf

Vorstellung und Kurzüberblick VBB



Art der Nutzung (zeichnerisch)

- Baukörperfestsetzung der geplanten Gebäude nach Grundfläche und Höhe durch Baulinien und Zahl der Vollgeschosse / Gebäudehöhe
- Kolonnade plus Geh- und Leitungsrechte
- Zweigeschossige Tiefgarage
- Verkehrsfläche Fußgängerzone
- Baumpflanzung
- Immissionsschutz an Zufahrt Tiefgarage
- Schutzniveau = Kerngebiet zur Vereinbarkeit mit Nachbarnutzungen

Vorstellung und Kurzüberblick VBB



Textliche Festsetzungen

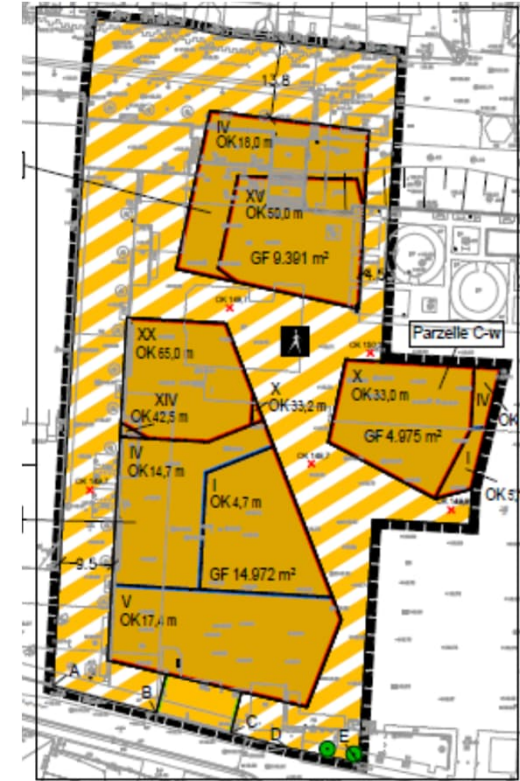
- Geschossweise Feingliederung der zulässigen Nutzungen für Büro, Verwaltung, Läden, Handwerk, Restaurants, Kultur im 1 + 2 Vollgeschoss
- Obergeschosse überwiegend Wohnen
- Dachbegrünung und Dachaufbauten
- Abflussbeiwerte für Dachflächen zur Rückhaltung von Niederschlägen
- Baumpflanzungen
- Für alle Pflanzungen Maßnahmenblätter
- Immissionsschutz – Schalldämmung für Aufenthaltsräume und Lüftung

Vorstellung und Kurzüberblick VBB

Vom Vorentwurf zum Entwurf

Welche Hinweise aus der Öffentlichkeit und den Behörden sind zum Vorentwurf eingegangen?

Wie wurden diese Hinweise in den Entwurf des VBB und des VEP eingearbeitet?



Vorentwurf

Vorstellung und Kurzüberblick VBB

Stellungnahmen zum Vorentwurf aus der Behördenbeteiligung ab 08.07.2021

- Viele Stellungnahmen enthalten Hinweise auf den Vollzug der Planung (z.B. Baumaßnahmen, Versorgungsleitungen, Baustelleneinrichtung)
- Entwicklung VBB aus FNP (Kerngebiet)
- Konkretisierung der baulichen Nutzung (gefolgt) + Versickerung (gefolgt) + Dachbegründung (gefolgt) + Schallschutzuntersuchung (gefolgt Gutachten) + größere Tiefgarage mit 175 PkW- und 350 Fahrradstellplätzen + Luftschadstoffuntersuchung (gefolgt durch Mikroklima- und Luftschadstoffgutachten)
- Denkmalpflege mit Bedenken zum Erscheinungsbild (nicht gefolgt weil Wettbewerbsergebnis)
- Zielwerte für Klimaschutz (nicht gefolgt, weil keine Rechtsgrundlage)
- Bezahlbarer Wohnraum (nicht gefolgt, Baukosten für Hochhaus Kontra sozialer Wohnungsbau)
- Zugänglichkeit Dachterrassen für Allgemeinheit (nicht gefolgt da Privateigentum)
- Verschattung wegen Abstandsflächenunterschreitung (gefolgt durch Verschattungsgutachten, Vorhaben ist zu 95 – 97 % verträglich, sehr guter Wert für Innenstadt)

Vorstellung und Kurzüberblick VBB

Stellungnahmen zum Vorentwurf aus der Öffentlichkeitsbeteiligung 9.7 – 23.7.2021

- Stellplatznachweis (gefolgt durch zweite Tiefgaragenebene)
- Hochhausbebauung Fremdkörper (nicht gefolgt wg. Werkstattverfahren mit Öffentlichkeitsbeteiligung und Wettbewerb)
- Verschattung (gefolgt durch Verschattungsgutachten)
- Zunahme Luftbelastung (gefolgt durch Gutachten Mikroklima)
- Nutzungsmischung (gefolgt durch Konkretisierung der geplanten Nutzungen)
- Dachbegrünung (gefolgt durch textliche Festsetzungen)
- Ausreichend Stellplätze (gefolgt durch zweite Tiefgaragenebene)
- Temporäre Brandwand zum Bauabschnitt 2 vermeiden (kann gefolgt werden, Präzisierung im Zuge Ausführung)
- Baumanpflanzungen (gefolgt)

Vorstellung und Kurzüberblick VBB

Ergebnis der Auswertung der Öffentlichkeit- und Behördenbeteiligung

- Erstellung von folgenden Gutachten: Artenschutz, Baumschutz, Bodenschutz, Geothermie, Hydrogeologie, Altlasten, Entwässerung, Luftschadstoffe, Mikroklima, Lärmschutz, Verkehr, Verschattung, Umweltbericht
- Gutachten dienen der Bewältigung von planbedingten Konflikten. Umsetzung durch textliche Festsetzungen, geringfügige Baukörperverschiebung, größere Tiefgarage, Dachbegrünung, Versickerung, Baumpflanzung, Konkretisierung der Nutzungen
- Geringfügige Erhöhung der Geschossflächen durch Fortentwicklung des VEP

**Vielen Dank für
Ihre Aufmerksamkeit**

STRABAG
REAL ESTATE



■ JENA LICHTSTADT.

VBB-J 45 „EichplatzAreal – Baufeld A“ Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf

Öffentliche Informationsveranstaltung
09.01.2024

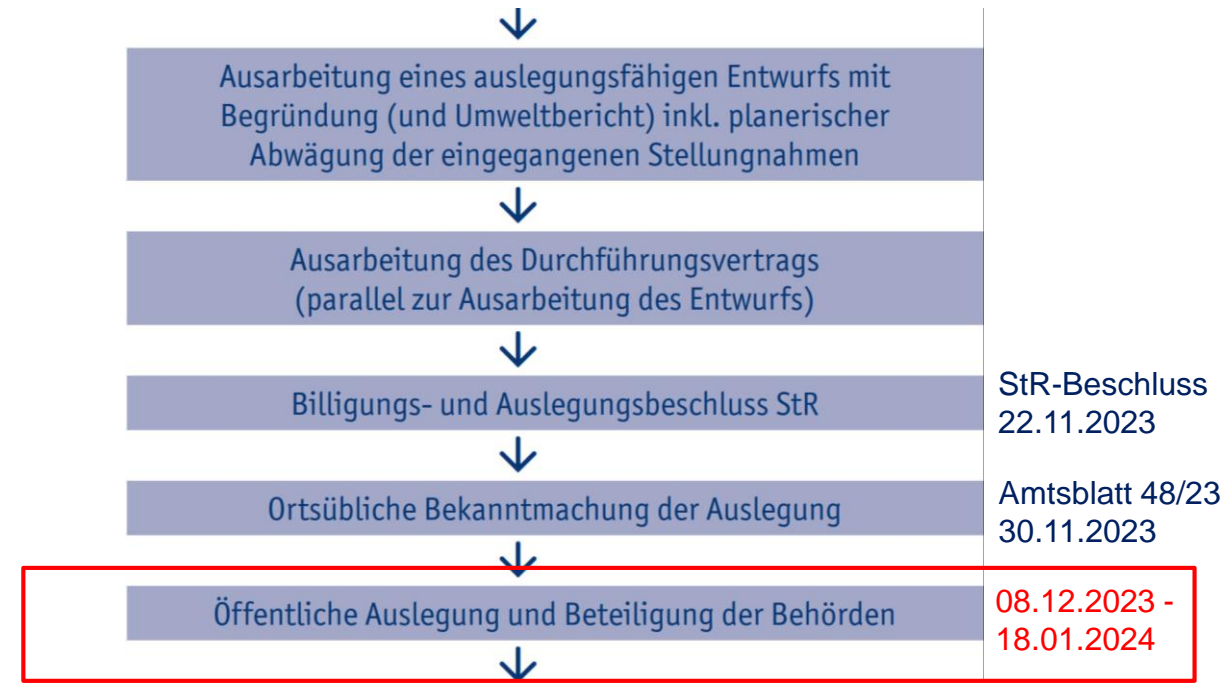


Verlauf des Bebauungsplanverfahrens



erste Möglichkeit der Beteiligung

(§ 3 Abs. 1 BauGB)



zweite Möglichkeit der Beteiligung

(§ 3 Abs. 2 BauGB)

= derzeitiger Verfahrensstand



Beteiligungsmöglichkeiten

Über das Internet

<https://rathaus.jena.de/de/ausschreibungen-auslegungen>



DIREKTEINSTIEGE





Über das Internet

<https://rathaus.jena.de/de/ausschreibungen-auslegungen>

Vor Ort

Am Anger 26, 2.OG (barrierefreier Zugang)

Montag und Dienstag: 08:00 – 12:00 und 13:00 – 16:00 Uhr

Donnerstag: 08:00 – 12:00 und 13:00 – 18:00 Uhr

Freitag: 08:00 – 12:00 Uhr

(telefonische Terminvereinbarung über 03641 - 495202)

Postalisch

Stadtverwaltung Jena, PF 100 338, 07743 Jena

Per E-Mail

fd-stadtplanung@jena.de



Ende des Beteiligungszeitraums 18.01.2024

