



ALTSTADTVEREIN JENA e.V.

Altstadtverein Jena e.V. c/o Optik Stegmann  
Johannisstr.15 07743 Jena

Stadtverwaltung Jena  
Fachdienst Stadtplanung  
Postfach 10 03 38

**07703Jena**

20. Oktober 2013

#### **4.Entwurf für den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Eichplatz“ Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 23.9.2013 baten Sie den Altstadtverein Jena e.V. um eine Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum obigen 4. Entwurf für den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Eichplatz“.

Vorbemerkung: In der weiteren Diskussion zu den Baufeldern im Anschluss an die Visualisierung wurde zusammenfassend folgendes festgestellt. Der Baukörper MK 3.2 und MK 3.3 folgt weitestgehend und zurückgenommen den mittelalterlichen Baulinien, aber das Straßenprofil der Johannisstraße wird unterschiedlich eingengt. Die Johannisstraße im Bereich MK 3.2 ist deutlich schmaler als im Bereich MK 1.5. Das ist eine unzulässige Einschränkung der Handelsbetriebe in diesem Bereich, da im westlichen Teil durchaus Außenbewirtschaftung denkbar ist, im schmaleren östlichen Bereich wahrscheinlich regelmäßig nicht statthaft ist. Geradezu grotesk wird dies im Bereich des MK 3.3 gegenüber der Bebauung Weigelstraße/Ostseite: Zwischen Baugrenze und Außenanlage sind ca. 6 m Straßenbreite machbar. Eine Außenbewirtschaftung verbietet sich hier bei Beibehaltung der jetzigen Baufluchtlinie aus Sicherheitsaspekten (Rettungsdienst/Feuerwehr). Gerade Rettungsdienste benötigen eine ständige Zufahrt, da im Gebäude Weigelstraße Gesundheitseinrichtungen vorhanden sind. Im Übrigen ist unklar (es existieren Karten in dem sie in die Planfläche einbezogen ist), ob die denkmalgeschützte Außenanlage (u.a. Skulpturen der beiden Mädchen) vor dem Gebäude Weigelstr. 7 erhalten bleibt oder wegfallen soll. Der letztere Fall (Wegfall) wird sicher von massiven Protesten seitens der Bürgerschaft begleitet sein. In vielen Gesprächen kam ohnehin zum Ausdruck, dass der „Bug“ (MK3.3) des gemeinhin „Schiff“ genannten MK 3 zurückgenommen werden sollte. Die nunmehr seit Ende des zweiten Weltkrieges vorhandene Sichtachse Weigelstraße – Rathausgasse sollte ansatzweise erhalten bleiben. Die mindestens drei Generationen seit 1945 klagen ihr Recht auf ein erlebtes und erfahrenes Stadtbild ein.

Kontaktadresse:  
Optiker Ralf Stegmann  
Johannisstr. 15  
07743 Jena

1. Vorsitzender:  
Dr. Reinhard Bartsch  
Tel.: (03641) 442159

Schatzmeisterin:  
Elisabeth Wackernagel  
Tel.: (03641) 44 15 63  
Fax: (03641) 44 15 63

Bankverbindung  
Sparkasse Jena  
Kto: 87459  
BLZ: 830 530 30

Spendenkonto:  
Sparkasse Jena  
Kto: 2500  
BLZ 830 530 30

Eine Bemerkung zu den Bauvolumina: Es ist sicher rechtens, wenn aus „Firsthöhen“ „Traufhöhen“ werden. Das oberste Staffelgeschoß ist schon ein Ausfluss des gefühlten Unbehagens. Hier sollten im weiteren Verfahren alle Möglichkeiten genutzt werden, die gefühlten Traufhöhen auf akzeptablere Maße zu senken.

Die Händler sehen den Block MK 3 insgesamt kritisch. In einer öffentlichen Präsentation wurde dargestellt, dass es eine neue (Geschäfts-)Achse in der Innenstadt geben wird: Beginnend am alten Rathaus (das neue Handelskreuz!) diagonal über die gesamte Fläche hin zum Johannistor. Das ist gut nach zu vollziehen und zeigt glaubhaft, dass die Kunden diesen Weg gehen werden. Der Komplex MK3 sieht keine zwingenden Durchbrüche (Beispiel wie an der Marktwestseite) vor. Es gibt lediglich Andeutungen zwischen den Teilkomplexen. Damit schiebt sich der gesamte MK 3 wie ein Riegel vor die östliche Johannisstraße und die Weigelstraße und drängt potentielle Kunden ab. Die Händler sehen starke Zweifel an der wirtschaftlichen Betreuung von Geschäften in diesem Bereich. Eine 1a Lage ist das vom Planansatz her nicht und man erwartet eine erhebliche Abwertung der Lage.

Beides wird als heilbar angesehen. Die planungsrechtlichen Festsetzungen sehen ein Abweichen von Baulinien vor. Und im Abwägungsverfahren ist es möglich, die angedeuteten Durchbrechungen (zwischen MK 3.2. bzw. MK3.1 und MK 3.3 einerseits und von MK 3.1 zu MK3.2 andererseits) festzuschreiben.

Wir stellen hiermit die Anträge sowohl die Baulinien Johannistrasse/Weigelstrasse zurück zu nehmen als auch im MK3 die genannten Durchwegungen fest zu schreiben.

#### Zu Nr. 6 (Immissionsschutz) hier. 6.2

Die TA Lärm ist ausdrücklich nicht für Verkehrslärm anzuwenden, sondern gilt ausschließlich für Industrie- und Gewerbelärm. Die Festsetzung ist unzulässig in zweifacher Weise. Zuerst, weil die TA Lärm nicht anzuwenden ist und zusätzlich in der Forderung nach weitergehender Reduzierung der Immissionsrichtwerte (<10 dB(A)). In der TA Lärm sind 6 dB(A) für solche Fälle vorgesehen. Ohnehin würde eine Reduzierung um mehr als 10 dB(A) unter die Werte der Immissions-Vorschriften für Kureinrichtungen gehen und salopp gesagt, das Heraufklappen der Gehsteige ab 18:00 Uhr erfordern. (Widerspruch zu Planungszielen)

Antrag: die lfd. Nr. 6.2 ist zu streichen bzw. durch gültige Regelungen zu ersetzen.

#### Zu Nr. 1.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen (Nutzungsarten)

Die aufgeführten Sachverhalte sind in enger Verbindung zu den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 1 (Stellplätze und Garagen) zusehen, welche die zulässige Anzahl Stellplätze auf den Eigenbedarf beschränkt. Der Eigenbedarf ist dann definiert auf Wohnungsbedarf, Beschäftigtenbedarf und Kurzzeitbedarf für Kunden. Gleichzeitig wird auf erschwerte Bedingungen zur Errichtung einer zwei- oder gar mehr-Etagen-Tiefgarage hingewiesen. Die Zahl der möglichen Kundenstellplätze ist deshalb ziemlich genau zu bestimmen. Auf die zum Sachverhalt vorliegenden beiden Gutachten der GMA „Potenzial- und Verträglichkeitsanalyse geplanter Einzelhandelsnutzungen ...“(Titel hier verkürzt und im folgenden GMA1 genannt) und „Auswirkungen einer Belegung der maximal möglichen Verkaufsflächen...“(ebenfalls verkürzter Titel und im folgenden GMA2 genannt) wird nachfolgend noch Bezug genommen. Die nunmehr im Verfahren geblieben Investorengruppen planen 10000m<sup>2</sup> (hier Inv.1 genannt) bzw. 15000m<sup>2</sup> (Inv.2) Verkaufsfläche (ohne die Erweiterung der „Neuen Mitte“, MK1). Inv.1 plant auf dieser Fläche einen Umsatz von ca. 30 Millionen €, Inv.2 plant auf seiner Fläche bei einer besseren Flächenproduktivität sogar fast 50 Millionen Umsatz. Laut obigen GMA 1-Gutachten rechnet man mit einem typischen Korbumsatz von ca. 60 €. Damit lässt sich leicht ausrechnen, wie viel Kunden tagtäglich ins das offenen Center kommen müssen, damit dieser Umsatz erreicht werden kann. Die in den Gutachten dargestellten rechnerischen ca. 900 (Kunden-)Stellplätze sind wahrscheinlich am Ort nicht realisierbar. Das Gutachten (GMA2)

empfiehlt deshalb eine Beschränkung der Verkaufsfläche. Dem schließen wir uns an und erwarten eine Beschränkung der Handelsfläche auf das Erdgeschoß mit Ausnahme des MK 2 östlicher Teil und des MK 1.1.

Dies deckt sich mit den Untersuchungen im GMA1 –Gutachten, dort wird von einer Jena-verträglichen Handelsfläche von 5 – 6000 m<sup>2</sup> Handelsfläche gesprochen.

Hiermit stellen wir den Antrag auf Beschränkung der Handelsfläche auf das zuträgliche Maß gemäß Gutachten der GMA mit Einhaltung der 10%-Grenze innerstädtische Umverteilung.

Die baurechtliche Festsetzung Nr. 1 (Stellplätze und Garagen) auf den Eigenbedarf lässt für den Bestandhandel die notwendigen Stellplätze auf dem jetzigen Terrain wegfallen, ohne das im Bebauungsplan auch nur Hinweise zu möglichen Ersatzflächen in dem für Kunden zumutbaren und von ihm angenommenen Entfernungen vorhanden sind.

Die Gemeinde hat Vorsorge für alle zu treffen und alle dem Gleichbehandlungsgrundsatz zu unterwerfen. Dies ist Teil unserer Verfassung und einzuhalten. Die Reservierung eines Sondergebietes auf einem noch zu beschließendem Bebauungsplan Inselplatz ist dafür nicht ausreichend.

Wir stellen deshalb den Antrag, schnellstmöglich Baurecht unabhängig des noch zu beschließenden B-Planes Inselplatz zu schaffen und mindestens zeitgleich mit der Fertigstellung des Eichplatzquartiers die Stellplätze bereitzustellen. Es geht um die Wahrung von Chancengleichheit.

Wenn auch bei solchen Baumaßnahmen eine Umsatzverlagerung von 10% als zuträglich erachtet wird, so weichen doch die in den Gutachten der GMA berechneten innerstädtischen Umsatzverlagerungen davon erheblich nach oben ab (Tabelle S. 26 GMA Präsentation auf SEA –Sitzung, Tabelle beigelegt). Der wesentliche Gutachterauftrag (GMA2) war der Nachweis der Umlandverträglichkeit, der bei einer Verkaufsflächenbeschränkung sicher eingehalten wird. Eine Binnenverträglichkeit ist damit nicht gegeben (Zitat Dr. Bauer: Eine Verträglichkeit für Jena ist nicht gegeben. Quelle SEA 5.9.13) Trotzdem gilt der Hinweis (Zitat GMA2 S. 33 unten) „Hier gilt nach wie vor im Interesse der Sicherung des zentralörtlichen Systems eine Begrenzung der Umsatzumverteilungen durch Einzelhandelsprojekte auf max. 10 %.“. Wie hoch die erwartbaren innerstädtischen Umsatzumverteilungsquoten sind, kann man in der Präsentation der GMA in SEA/Ortsteilrat - gemeinsame Sitzung, Seite 26 (Tabelle im Anhang) nachlesen.

Umsatzverluste sind im Handel Ertragsverluste, die bestimmte geringe Grenzen nicht überschreiten dürfen, um nicht zur Insolvenz oder Geschäftsaufgabe zu führen. Die Umsatzverluste innerstädtischer Handelseinrichtungen liegen je nach Branche zum Teil deutlich darüber (Quelle obengenannte Tabelle, in Kopie beigelegt).

Die Bemerkung anlässlich eine Vortrages in Stadtentwicklungsausschuss „Der Umsatz geht nicht verloren, er findet nur woanders statt“ ist dabei durchaus mit Zynismus behaftet, denn jeder Handelsstrebende ist auch ein Mensch, der nicht nur seine Existenz verliert, sondern auch noch persönlich mit seinem Hab und Gut haftet.

Die GMA hat immer und jederzeit auf alle Risiken hingewiesen. Der Stadtrat kann sich darüber hinwegsetzen. Er muss ja nicht haften.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

Dr. R. Bartsch  
Vorsitzender  
Anlage

Kopie Tabelle Umsatzverteilungsquoten in Jena

Kontaktadresse:  
Optiker Ralf Stegmann  
Johannstr. 15  
07743 Jena

1. Vorsitzender:  
Dr. Reinhard Bartsch  
Tel.: (03641) 442159

Schatzmeisterin:  
Elisabeth Wackernagel  
Tel.: (03641) 44 15 63  
Fax: (03641) 44 15 63

Bankverbindung  
Sparkasse Jena  
Kto: 87459  
BLZ: 830 530 30

Spendenkonto:  
Sparkasse Jena  
Kto: 2500  
BLZ 830 530 30