

## Qualifizierte Stellungnahme

**zur erneuten öffentlichen Auslegung des 4. Entwurfes für den Bebauungsplan B-J 12 "Eichplatz" vom 01.11.2013 bis 02.12.2013, welche durch den Stadtrat der Stadt Jena unter dem 11.09.2013 gebilligt wurde.**

### I.

Vor Erhebung der einzelnen Einwendungen und Hinweise ist zunächst festzustellen, dass die Auslegung des 3. Entwurfes für den Bebauungsplan „Eichplatz“ im Jahr 2011, bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Jena 44/10 vom 04.10.2010, rechtsfehlerhaft erfolgte, da in der Bekanntmachung eine Zusammenfassung der wesentlichen Umweltinformationen fehlte, obgleich bereits zu diesem Zeitpunkt ein Umweltbericht sowie ein Bestands-, Bewertungs- und Konfliktplan vorlag. Mangels einer solchen gemäß § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB zwingend erforderlichen Zusammenfassung der relevanten vorliegenden umweltbezogenen Informationen in der öffentlichen Auslegungsbekanntmachung ist diese Bekanntmachung der Offenlage rechtsfehlerhaft erfolgt (Vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 17.06.2010 – Az.: 5 S 884/09, 1. Leitsatz sowie Rn. 26; OVG Bautzen, Urteil vom 09.03.2013 – Az.: 1 C 13/10, Rn 60 ff.; BVerwG, Urteil vom 18.07.2013 – Az.: 4 CN 3/12, Leitsatz; jeweils zitiert nach juris) und in der Folge zu wiederholen, da andernfalls die Unwirksamkeit des Bebauungsplans gemäß § 214 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu befürchten stünde (*Schink*, in: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Stand: 01.09.2013, § 3 Rn 109). Dieser Verstoß gegen § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB führt zugleich zur Unzulässigkeit der Beschränkung der Möglichkeit zur Abgabe von Stellungnahmen zum 4. Entwurf des Bebauungsplanes auf stattgefunden habende Änderungen gegenüber dem 3. Entwurf des Bebauungsplanes.

### II.

Gegen den 4. Entwurf des Bebauungsplans B-J 12 "Eichplatz" werden diesseits die folgenden Einwendungen erhoben:

1. Der Radverkehr wurde in dem Entwurf des Bebauungsplans nur unzureichend berücksichtigt. So werden bereits aus dem Planentwurf Engstellen im Bereich der Ecke Weigelstraße/Kirchplatz, Ecke Kirchplatz/Rathausgasse, entlang der Leutrastraße sowie entlang der Plangasse B erkennbar. Diese Engstellen werden voraussichtlich zu Konflikten zwischen Radfahrern und Fußgängern mit entsprechendem Gefährdungspotential

führen. Diese Vermutung resultiert zum einen aus den an diesen Stellen von der Planung vorgesehenen, nur wenigen Metern breiten Freiräumen zwischen den Baulichkeiten, welche entsprechendes Gefährdungspotential sicherlich unstrittig bedingen werden. Zum anderen führt dies aus den entsprechenden Erfahrungen zu Konflikten zwischen Fußgängern und Radfahrern in anderen Bereichen des Stadtzentrums, wie etwa im Bereich der Löbderstraße oder auch in der Verlängerung der Kollegiengasse entlang des Rathauses, des Marktes sowie im Bereich der Straße Unterm Markt, wobei dieses Konfliktpotenzial in Jena auch als allgemein bekannt gewertet werden dürfte.

Zum einen stellen solche Engstellen somit ein Gefährdungspotential dar, zum anderen wäre aber auch ein Ausschluss des Radverkehrs keine gangbare Alternative, da auf diesem Wege ein bedeutender Teil der Innenstadt für Radfahrer unpassierbar werden würde. Dies stünde wiederum dem Leitbild des Radverkehrs in Jena (Radverkehrskonzept - Fortschreibung 2012) entgegen, wonach bis zum Jahr 2020 der Radverkehrsanteil auf mindestens 16 %, längerfristig sogar auf über 20 % gesteigert werden soll. Dies setzt jedoch laut dem Radverkehrskonzept eine flächenhafte Erreichbarkeit der Innenstadt für den Radverkehr voraus. Die Schaffung von Engstellen mit entsprechender Unfallgefahr beziehungsweise alternativ der Ausschluss von Radverkehr aus entsprechenden Bereichen würde diesem gesetzten Ziel erkennbar entgegenstehen. Auch wird durch den Radroutenplaner für Jena die Rathausgasse/Weigelstraße als Vorzugsroute angegeben, woraus sich schließen lässt, dass es sich dabei um eine der Hauptverkehrsrouten des Radverkehrs in Nord-Süd-Richtung handelt. Diese Hauptroute würde durch den Baukörper im Bereich MK 3.3 unterbrochen, um die östliche Spitze des Baukörpers umgeleitet und damit durch 2 gefährliche Engstellen geführt.

Diese den Radverkehr betreffende Problematik sollte in der planerischen Abwägung und Entscheidung – insbesondere auch im Hinblick auf § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, wonach die Belange der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des nicht motorisierten Verkehrs, im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen besonders zu berücksichtigen sind – entsprechende Berücksichtigung finden. Eine sinnvolle Lösung für diese Problematik hin zur Optimierung der Lage und Qualität der verkehrlichen Infrastruktureinrichtungen (Vgl. Dirnberg, Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Stand: 01.09.2013, § 1 Rn 119) wäre die Zurücknahme der Baugrenzen, wenigstens jedenfalls im Bereich MK 3.3, sowie die Verbreiterung der Verkehrsflächen.

Dem stünde auch nicht der Wunsch entgegen, den historischen Stadtgrundriss nachbilden zu wollen; die betreffenden Gassen könnten in Anlehnung an die vorstehenden Über-

legungen schlicht breiter geplant werden, ohne dass von dem Konzept des historischen Grundrisses grundsätzlich abgewichen werden müsste.

2. Weiterhin ist anzumerken, dass Abstellmöglichkeiten für Fahrräder nicht vorgesehen sind. Gemäß § 49 Abs. 5 ThürBO sind Fahrradabstellmöglichkeiten bei der Errichtung baulicher Anlagen in erforderlichem Maße herzustellen. Dies könnte jedoch in tatsächlicher Hinsicht schwierig umzusetzen sein. Bei entsprechender Prüfung des Planentwurfes wird ersichtlich, dass Fahrradabstellmöglichkeiten, welchen ein nicht zu unterschätzender Platzbedarf zuzugestehen wäre, angesichts der räumlichen Enge der Gassen und Straßen kaum in der erforderlichen Anzahl errichtet werden können. Dementsprechend sind mit Blick auf § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB entsprechende Flächen im Bebauungsplan für Fahrradabstellflächen zu reservieren.

Ein Verweis der Planung auf in der – auch weiteren – Umgebung vorhandene Fahrradabstellanlagen ginge fehl, da für jede bauliche Anlage die erforderliche Anzahl an Abstellmöglichkeiten herzustellen ist und im Bereich des Bebauungsplanentwurfes B-J 12 "Eichplatz" die dafür erforderlichen Flächen sehr wahrscheinlich nicht zur Genüge vorhanden sein werden. Durch die geplante Bebauung werden vielmehr in der Johannisstraße insgesamt 38 überdachte Fahrradabstellplätze wegfallen. Hinzu kommt, dass die in der Umgebung vorhandenen Fahrradabstellanlagen während der Geschäftsöffnungszeiten sowie während des Universitätsbetriebs stark ausgelastet und vielfach nicht ausreichend sind, wie aus dem Entwurf für die Fortschreibung des Radverkehrskonzeptes für Jena vom 20.09.2012, Seite 65, zu entnehmen ist. Die Auslastung liegt bei 150 % bei 16 Stellplätzen im Umfeld der Goethe-Galerie und bei 125 % auf dem Ernst-Abbe-Platz bei 40 Stellplätzen.

Insoweit die gemäß den bauordnungsrechtlichen Normierungen erforderlichen Fahrradabstellflächen somit in den geplanten Straßen und Gassen untergebracht werden sollen, wird sich die dortige Enge noch steigern, die zu erwartenden Konflikte zwischen Radfahren und Fußgängern werden sich noch intensivieren. Auch dahingehend können entsprechende Erfahrungen etwa im Bereich der Löbderstraße angeführt werden. Dort führten Untersuchungen zu den dortig auftretenden Gefährdungen zu der Festlegung, auf einer Breite von mindestens 5 m die Verkehrsfläche freizuhalten.

Als Konsequenz dieser Problematik sollte bereits der Planentwurf entsprechende Fahrradabstellflächen ausweisen, um den später zu erwartenden Problemen vorzubeugen und damit zugleich den Radverkehr zu fördern.

3. Im Rahmen der planerischen Abwägung wurden zudem die umweltbezogenen Auswirkungen des Vorhabens auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. c) BauGB nicht hinreichend berücksichtigt. Laut dem mikroklimatischen Gutachten wird sich bei autochtonen Wetterlagen das Behaglichkeitsempfinden (PMV-Wert) deutlich verschlechtern, da die Luftströmungen durch die geplanten Baukörper blockiert werden. Das betrifft insbesondere Teile des geplanten kleinen Eichplatzes, die Weigelstraße, den Kirchplatz und die Rathausgasse (Mikroklimatisches Gutachten für das B-Plangebiet Eichplatz, S. 14 ff.). Die Aufenthaltsqualität wird sich insbesondere am kleinen Eichplatz gegenüber der jetzigen Grünanlage deutlich verringern, die Attraktivität der Innenstadt wird dadurch in logischer Folge beeinträchtigt werden. Deshalb ist es erforderlich, die Durchströmbarkeit der Baukörper durch eine stärkere Gliederung zu verbessern.

Auch würde die Rücknahme der Spitze des MK 3 hinter die Weigelstraße deutlich bessere Luftströmungen bewirken, die durch zusätzliche Grünanlagen im nicht mehr bebauten Bereich noch unterstützt würden. Diese Variante sollte in der Abwägung angemessene Berücksichtigung finden.

Zugleich könnte als begleitende planerische Maßnahme die Überbaubarkeit der Plangasse B im Bereich MK 2 oberhalb des 1. OG zur Erreichung des Zieles einer stärkeren Gliederung der Gebäude und der verbesserten Durchströmbarkeit ausgeschlossen werden.

Zur Begründung dieser Einwendung kann sich beispielsweise auch auf das „Handbuch Stadtklima – Maßnahmen und Handlungskonzepte für Städte und Ballungsräume zur Anpassung an den Klimawandel“ des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen bezogen werden. Dieses sieht für das Problemfeld Hitzebelastung auf Seiten 24 und 25 etwa die Freihaltung, Schaffung und Entsiegelung freier Flächen vor, die Schaffung zusätzlicher Parkanlagen, die Begrünung von Fassaden, die Schaffung offener Wasserflächen sowie die Erhaltung und Schaffung von Luftleitbahnen. Diese Lösungsmöglichkeiten zur Reduzierung der innerstädtischen Hitze Probleme werden durch den Bebauungsplanentwurf nicht oder in lediglich unzureichender Weise berücksichtigt und wären demgemäß mit entsprechender Gewichtung nochmals in die Abwägung einzubringen.

4. Auch vernachlässigt das mikroklimatische Gutachten die nächtlichen Kaltluftströmungen, indem es die Simulation um 19:00 Uhr abbricht (S. 12). Die Ergebnisse der jüngeren JenKAS-Studie (Handbuch Klimawandelgerechte Stadtentwicklung für Jena, September 2012) zum Klima in Jena zeigen jedoch einen eindeutigen und wesentlichen Einfluss der nächtlichen Kaltluftströmungen, insbesondere auch des Saaletalwindes. Dieser benötigt eine Durchströmbarkeit in Süd-Nord-Richtung, die durch die Spitze des MK3 am Kirchplatz stark eingeschränkt wird, wie auch aus Abb. 6 auf Seite 14 des mikroklimatischen Gutachtens hervorgeht.

Da das Jenaer Zentrum schon heute zu den heißesten Orten Deutschlands gehört, und die Bebauung durch die Behinderung der kühlenden nächtlichen Luftströme zu einer weiteren Aufheizung führen wird, sollte zur Aufrechterhaltung der Durchströmbarkeit mit Zielsetzung der Ermöglichung einer besseren nächtlichen Abkühlung der Innenstadt Maßnahmen zur Verbesserung der Durchströmbarkeit geplant werden, wie etwa eine stärkere Gliederung der Baukörper sowie die Rücknahme der Spitze MK 3.

In jedem Falle sind entsprechende Simulationen – auch zur Entwicklung der Temperatur bei autotochtonen Wetterlagen über mehrere Tage hinweg sowie unter Berücksichtigung der kühlenden nächtlichen Luftströme – zur Ermöglichung eines Urteils über die tatsächlichen Auswirkungen der Bebauung auf die Umwelt unbedingt erforderlich. An einer solchen Simulation ermangelt es dem mikroklimatischen Gutachten jedoch. Dies schlägt wiederum auf die Berücksichtigungsfähigkeit dieses Gutachtens durch. Eine Verwertbarkeit des Gutachtens erscheint daher fraglich; als Grundlage einer Abwägungsentscheidung zur zukünftigen Bebauung des Eichplatzes ist es stattdessen vielmehr ungeeignet und würde in der Folge die Abwägungsentscheidung auf eine offensichtlich fehlerhafte Grundlage stellen. In der Folge wären zumindest gründliche Nachbegutachtungen dieses Sachverhaltes zu beauftragen.

5. Dabei fällt auch auf, dass das Gutachten nicht die bauplanungsrechtlich mögliche Erweiterung der Neuen Mitte in Richtung der Kollegiengasse und Johannisstraße berücksichtigt, die die Aufheizung noch verstärken und die Durchströmbarkeit nochmals verringern dürfte, sondern dahingehend lediglich vom Status quo unter Einbeziehung der Baukörper MK 2 und MK 3 ausgeht, wie dies bereits aus Abbildung 1 auf Seite 3 des Gutachtens deutlich wird. Die Baufelder für die Baukörper MK 1 sind jedoch Bestandteil des Bebauungsplans B-J 12 "Eichplatz". Damit geht das mikroklimatische Gutachten jedoch von einer fehlerhaften Eingangsdatengrundlage aus, weswegen wiederum das Gesamtergebnis des Gutachtens verfälscht wird. Auch aus diesem Grunde würde eine planerische Ent-

scheidung, welche auch auf diesem mikroklimatischen Gutachten fußt, fehlerbehaftet sein.

Das mikroklimatische Gutachten ist zudem noch aus weiteren Gründen fehlerbehaftet: So steht es im Widerspruch zum Verkehrsgutachten, da eine Zufahrt über die Weigelstraße angenommen wird, tatsächlich im Verkehrsgutachten aber nur eine Ausfahrt empfohlen wird, um Rückstau auf dem Fürstengraben zu vermeiden. Insoweit ist das von 2011 stammende mikroklimatische Gutachten schlicht überholt. Das Klimagutachten geht außerdem von einer Reduzierung des Verkehrs in der Kollegiengasse aus, obwohl laut dem jüngeren Verkehrsgutachten mit einer deutlichen Zunahme gerechnet werden muss. Lieferverkehr wurde ebenfalls nicht beachtet, obwohl er für die Feinstaubbelastung wesentlich wäre. Die Unterlagen sind in dieser Hinsicht dementsprechend fehlerhaft und können zu Fehlentscheidungen führen.

6. Die JenKAS-Studie empfiehlt für das Stadtzentrum wegen der Belastung durch Hitze die Erhaltung und Erweiterung grüner und blauer Strukturen, also Grünanlagen und Wasserflächen. Die geplante Bebauung führt zur Vernichtung einer großen Grünfläche im Zentrum. Es sollen insgesamt 45 Bäume gefällt und lediglich 33 neue gepflanzt werden. Die Neupflanzungen werden zudem 20 bis 30 Jahre benötigen, um eine ähnliche Klimawirksamkeit zu entwickeln, falls entsprechend großkronige Arten gewählt werden. Diese Problematik ist im Rahmen der planerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Insoweit ist auch bereits die vorhergehende planerische Abwägung fehlerhaft. Im Abwägungsbeschluss zum 3. Entwurf für den Bebauungsplan Eichplatz (dort: Kategorie B04, Belang Nr. 17) wird ausgeführt, dass wegen der im Planbereich nicht realisierbaren Ersatzpflanzungen Bäume angerechnet wurden, welche bereits gepflanzt wurden, ohne dass sie Ersatzpflanzungen oder Ausgleich an anderer Stelle sind (36 Platanen am Löbdergraben). Dieser Anrechnung steht jedoch die Baumschutzsatzung der Stadt Jena entgegen. § 7 Abs. 2 der Satzung sieht vor, dass im Falle der Erteilung einer Ausnahmegenehmigung als Nebenbestimmung die Verpflichtung zur Ersatzpflanzung der bis zu zehnfachen Anzahl der zu fällenden Bäume auferlegt werden kann. Die Ersatzpflanzung wird dabei auf Grundlage des Baumes ermittelt. Somit kann bereits dem Wortlaut der Regelung nach eine Ersatzpflanzung erst vorgenommen werden, wenn eine entsprechende Genehmigung zur Beseitigung beantragt wird. Selbst wenn eine Ersatzpflanzung vorab bereits vorgenommen worden sein sollte, widerspricht es jedenfalls dem Sinn und Zweck der Regelung, freiwillig ohne Verpflichtung angepflanzte Bäume nachträglich als Ersatz-

pflanzungen qualifizieren zu wollen. Die Anrechnung der zuvor angepflanzten 36 Platanen als Ersatzpflanzungen ist in der Folge nicht zulässig.

In der Folge werden grüne Strukturen vernichtet, ein Ausgleich dafür wird nicht geschaffen. Dies wird sich negativ sowohl auf das Klima und die Luft im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a) BauGB als auch auf den Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. c) BauGB auswirken.

Zur Kompensation sollte eine große Grünfläche, auf welcher zudem Ersatzpflanzungen vorzunehmen sind, im Bebauungsplan eingeordnet werden. Die vorhandenen Bäume entlang der Johannis- und Weigelstraße sowie der Rathausgasse sollten erhalten werden. Dies ginge insbesondere auch mit den klimapolitischen Zielen der Stadt Jena einher, da im Handbuch Klimawandelgerechte Stadtentwicklung für Jena, September 2012, S. 95 ausgeführt wird: "In den verdichteten Bereichen des Zentrums sollte, besonders im Zuge von Neubebauungen, darauf geachtet werden, den Anteil 'blauen und grüner Strukturen' zu erhöhen ...", wogegen die derzeitige Planung dieser Forderung gerade zuwiderläuft. Eine entsprechend hinreichende Berücksichtigung im Rahmen der Abwägungsentscheidung ist gleichsam nicht erfolgt.

Da zudem großkronige Bäume klimawirksamer als säulenförmige oder kleinkronige sind, wäre auch abzuwägen, ob die Baukörper zumindest so weit reduziert werden, dass für Neupflanzungen großkronige Arten verwendet werden können. Dies würde die Grundzüge der Planung nur in unwesentlichem Rahmen verändern, auch würde an dem Konzept der Nachzeichnung des historischen Stadtgrundrisses festgehalten werden, wohingegen insbesondere die Belange der Umwelt jedoch mehr berücksichtigt werden würden.

In Anlehnung an die JenKAS-Studie ist zudem festzustellen, dass das Element Wasser unzureichend berücksichtigt worden ist. Im Plangebiet könnte ohne weiteres eine große Wasserfläche von mindestens 20 m<sup>2</sup> zur Verbesserung des Mikroklimas vorgesehen werden. Auch könnte Wasser als – zugleich klimawirksames – Gestaltungselement auch in der Rathausgasse und am Kirchplatz vorgesehen werden, um den Anteil blauer Strukturen zu erhöhen.

Dahingehend sollte auch berücksichtigt werden, dass sich diese Maßnahmen möglicherweise nicht nur positiv klimawirksam für die angedachte Bebauung auf dem Eichplatz auswirken würden, sondern zugleich auch darüber hinausgehende Auswirkungen auf das Klima in der näheren Umgebung zeitigen könnten. Durch die Bauleitplanung ist aber gerade nicht nur lediglich der zu beplanende Bereich, sondern auch insbesondere im Hin-

blick auf den Klimaschutz die Stadtentwicklung in ihrer Gesamtheit, sogar das allgemeine Klima zu berücksichtigen (*Krautzberger*, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand: 108. Ergänzungslieferung 2013, § 1 Rn 107b).

7. Nach den Ergebnissen der JenKAS-Studie trägt zudem Dachbegrünung nicht zu einer Verbesserung des Stadtklimas bei. Auswirkungen sind bei ausreichender Durchfeuchtung nur im unmittelbar darunter liegenden Geschoss nachweisbar. Um dennoch eine entsprechende Verbesserung des Stadtklimas erreichen zu können – auch in Anlehnung an Ziff. 6 der vorgelegten Einwendungen – sollten deshalb eine größere Zahl von Bäumen festgesetzt werden, weil diesen eine deutlich höhere Klimawirksamkeit zuzugesprochen ist.

Eine weitere Möglichkeit zur Verbesserung des Stadtklimas und damit zur verbesserten Berücksichtigung der bauleitplanerisch zwingend zu berücksichtigenden Belange des Klimaschutzes wäre aufgrund deren Klimawirksamkeit die Festsetzung von Fassadenbegrünung. Dem Argument, eine solche Festsetzung ließe der Ausführungsplanung keinen gestalterischen Spielraum, kann entgegengehalten werden, dass jedenfalls die Festsetzung von Fassadenbegrünung für einen bestimmten Prozentsatz der gesamten in der Ausführungsplanung projektierten Fassadenflächen noch ausreichenden gestalterischen Spielraum ließe.

8. Durch den ersatzlosen Wegfall der derzeitigen, ausgedehnten Grünfläche mit Spielmöglichkeiten für Kinder sowie einer Verweilmöglichkeit inmitten des Stadtzentrums werden die Belange des Wohls der Allgemeinheit wesentlich beeinträchtigt. Die Grünanlage wird von zahlreichen Bürgern genutzt. Bei schönem Wetter sind die Bänke größtenteils besetzt, insbesondere junge Familien nutzen häufig den kleinen Spielplatz.

Durch den ersatzlosen Wegfall dieser Flächen wird die Bauleitplanung ihrer zentralen Aufgabe, nämlich der Gewährleistung einer sozialgerechten Bodennutzung zum Wohle der Allgemeinheit (Vgl. *Krautzberger*, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand: 108. Ergänzungslieferung 2013, § 1 Rn 104) nicht gerecht, die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung werden dahingehend nicht berücksichtigt.

Wenn die Aufenthaltsqualität im Areal – letztlich zum Wohle der Allgemeinheit – verbessert werden soll, was auch das erklärte Ziel des Bebauungsplanes ist, ist eine entsprechende Grünanlage mit Spielmöglichkeiten im Plan festzusetzen. Die derzeitigen Festle-

gungen dazu sind unzureichend. Insbesondere ist in der Gestaltung einer Grünanlage unter den Bäumen in der Kollegiengasse kein ausreichender Ersatz für die wegfallende Fläche zu sehen, da dafür eine bereits unversiegelte und durch die darüber stehenden Bäume begrünzte Fläche genutzt wird.

Insoweit kann auch nicht auf bereits andernorts bestehende Grünflächen verwiesen werden, da diese bereits bestehen und somit nicht als Ersatz für wegfallende Flächen dienen können. Zudem liegen diese teilweise in deutlicher Entfernung zum Eichplatz oder liegen wie beispielsweise der Grünstreifen entlang des Fürstengrabens unmittelbar an hochfrequentierten Straßen.

9. Von vielen Bürgern wird eine deutliche Reduzierung der Bebauung zugunsten einer innerstädtischen Grünfläche gewünscht (siehe Abwägungsbeschluss zum 3. Entwurf für den Bebauungsplan Nr. B-J12 „Eichplatz“, Teil B - Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit). Es sollte deshalb erwogen werden, vollständig auf einen der Blöcke MK 3 oder MK 2 zu verzichten. Die Freifläche könnte sodann als parkartige Grünfläche mit Wasser als Gestaltungselement und Spielplatz gestaltet werden. In diesem Bereich könnte zudem eine kleinteilige Bebauung mit einem Imbissstand oder einem Café-Pavillon eingeordnet werden. Neben Bäumen sind auch Sträucher und Blumenbeete vorzusehen. Die Versiegelung ist in diesem Bereich auf Fußwege und eventuelle Stützflächen für Fahrgeschäfte von Schaustellern zu beschränken. Die Gestaltung soll mit einem regionstypischen Artenmix erfolgen, der die Ansiedlung von städtischer Fauna (Vögel, Insekten) begünstigt. Typische Futter- und Weidepflanzen (nektarreiche Blütenpflanzen, Beeren) sind vorzusehen. Nistkästen können in diesem Bereich gleichfalls eingeordnet werden.

10. Das Ziel der Erhöhung der Einzelhandelszentralität wird durch die geplante Bebauung wahrscheinlich verfehlt. Das Gutachten zur Einzelhandelsverträglichkeit kommt zu dem Ergebnis, dass der Umsatz der Ladenflächen nur zu 22 % aus dem Umland, jedoch zu 78 % aus dem bestehenden Handel umverteilt werden wird (S. 26). Bezogen auf den Gesamtumsatz in Jena in den zentrumsrelevanten Sortimenten würde sich die Zentralität gerade einmal von 114 % auf 119 % erhöhen. Unter Einbeziehung aller Sortimente (also auch Kraftfahrzeuge, Baumärkte, Möbel ...) würde die Zentralitätssteigerung entsprechend niedriger ausfallen (Auswirkungen einer Belegung der maximal möglichen Verkaufsflächen laut Bebauungsplan B-J 12 im Eichplatz-Quartier JENA auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Jenaer Stadtgebiet und in zentralen Orten des Umlandes - Gutachten der GMA). Dieser geringe Effekt rechtfertigt insbesondere unter Berück-

sichtigung des übergeordneten Ziels einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden Bodennutzung nicht die mit der derzeitigen Planung einhergehende Verschlechterung der Lebensqualität in der Innenstadt. Zudem wird in der Abwägung gerade davon ausgegangen, dass signifikante Umverteilungen aus dem Umland zu erwarten wären, was jedoch durch die Gutachten nicht belegt werden kann. Die Nichtberücksichtigung dieser gutachterlichen Erwartungen lässt wiederum einen folgenschweren Abwägungsfehler befürchten.

11. Die festgelegte mögliche Einzelhandelsfläche ist entsprechend dem GMA-Gutachten deutlich zu groß, um für die Stadt verträglich zu sein. Der verantwortliche Projektleiter der GMA, Herr Bauer, wies explizit darauf hin, dass das Gutachten keine Verträglichkeit hinsichtlich der Stadt nachgewiesen hat, sondern dass im Gegenteil in großem Maße Umsatzverlagerungen zulasten des bestehenden Handels zu befürchten sind (siehe Protokoll des Stadtentwicklungsausschusses vom 05.09.2013). Dies hat in vergleichbaren Fällen in anderen Städten zu Ladenpleiten, Leerstand und Verödung centerferner Innenstadtlagen geführt.

Zur Verbesserung der Verträglichkeit sollte die effektive Handelsfläche auf insgesamt 15.000 m<sup>2</sup> reduziert werden, um den aus stadtplanerischer Sicht verträglichen Wert von etwa 15 % Erweiterung nicht zu überschreiten, wobei der Wert von 15 % dem Buch "Wirkungsanalyse großer innerstädtischer Einkaufszentren" von Rolf Junker, Gerd Kühn, Christina Nitz und Holger Pump-Uhlmann entnommen wurde, welches zahlreiche Fallstudien darstellt. Eine solche Verringerung der Fläche könnte erreicht werden, indem die Nutzung für Handel in den Baufeldern MK 2 und MK 3 auf das Erdgeschoss beschränkt wird oder in einem Baufeld komplett untersagt wird.

Selbst die Gutachter der GMA kommen zu diesem Schluss: "Aufgrund der fast an die Verträglichkeitsschwelle heranreichenden Umsatzumverteilungsquote von 9 % im überörtlichen Einzugsgebiet und der hohen Umsatzumverteilungsquote im Stadtgebiet von Jena Auswirkungen einer Maximalbelegung von Einzelhandelsflächen in Jena wird jedoch empfohlen, die „verträgliche“ Maximalfläche der Verkaufsfläche nicht vollständig auszuschöpfen. Im Bebauungsplan könnte dies durch Ausschluss der Belegung des zweiten Obergeschosses mit Einzelhandel erreicht werden." (GMA-Gutachten: Auswirkungen einer Belegung der maximal möglichen Verkaufsflächen lt. B-Plan J12 im Eichplatz-Quartier JENA auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Jenaer Stadtgebiet und in zentralen Orten des Umlandes, S. 46).

Insoweit in dem GMA-Gutachten von der "hohen Umsatzverteilungsquote im Stadtgebiet von Jena" die Rede ist, wird sich durch das Gutachten auf die dortig vorangegangenen, ermittelten Umsatzverteilungsquoten bezogen, welche den allgemein als verträglich angesehenen Wert von 10 % nahezu deutlich, teilweise sogar um ein Vielfaches übersteigen. So ist bei einer Realisierung der maximalen Verkaufsflächen im Eichplatz-Quartier in der Innenstadt bei Büchern und Schreibwaren von einer Umsatzverteilungsquote von 25 %, bei Bekleidung von 33 %, bei Spielwaren von 39 %, bei Schuhen und Lederwaren von 20 %, bei Sport von 34 %, bei Elektrowaren von 34-35 % und bei Gesundheits- und Pflegeartikeln von 15 % auszugehen.

Allgemein hat sich jedoch schon seit längerem die Rechtsauffassung herausgebildet, dass ab einer Umsatzverteilungsquote von über 10 % ein derart gewichtiger Kaufkraftabzug – sowohl seitens einer Nachbargemeinde als auch innerhalb einer Gemeinde selbst – vorliegt, dass dieser den Schluss auf negative städtebauliche Folgen, welche durch den entsprechenden Bauleitplan hervorgerufen werden, zulässt (Vgl. etwa in jüngerer Zeit: BayVGh, Urteil vom 14.04.2011 – Az.: 2 BV 10.397; OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 06.06.2005 – Az.: 10 D 155/04.NE; OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 15.11.2010 – Az.: 1 C 10320/09.OVG; jeweils zitiert nach juris).

Eine in Kenntnis dieser zu erwartenden negativen städtebaulichen Folgen getroffene bauleitplanerische Entscheidung, in welcher im Rahmen der Abwägung dieser Problematik nicht hinreichend Rechnung getragen worden ist oder die Folgen einer solchen prognostizierten Entwicklung sowie die dahingehenden Warnungen der Gutachter negiert worden sind, wäre abwägungsfehlerhaft zustande gekommen und in der Folge nichtig. Bereits aus diesem Grunde sollten – um die prognostizierten Umsatzverteilungsquoten zu senken – die im vorstehenden 2. Absatz zu Ziff. 11 vorgeschlagenen Änderungen erwogen werden.

12. Das Areal MK 1 ist bereits größtenteils bebaut. Im Rahmen des 3. Entwurfs des Bebauungsplanes wären Erweiterungen um 8.000 m<sup>2</sup> Einzelhandelsfläche möglich. Damit könnten alle realen oder gefühlten Versorgungslücken entsprechend den vorliegenden Studien problemlos abgedeckt werden, da bereits der Wert von 15.000 m<sup>2</sup> als nur grenzwertig verträglich anzusehen ist und zudem bei letzterem Wert bereits andernorts Kaufkraft abgezogen wird. Im Sinne der Flächensparsamkeit wäre diese Variante zu bevorzugen. Die Beschränkung der Handelsfläche im MK 1 zugunsten der noch nicht bestehenden Handelsflächen in MK 2 und MK 3 ist nicht nachvollziehbar.

13. Die Verkehrsplanung ist unzureichend. So wird zum einen im Verkehrsgutachten der Lieferverkehr nicht betrachtet. Dies lässt sich daraus erkennen, dass zwar in der flächenbezogenen Berechnung der Lieferverkehr einbezogen worden ist, dieser in der stellplatzbezogenen Rechnung – welche als weitere Grundlage dient – jedoch nicht entsprechend berücksichtigt worden ist.

Dementsprechend ist ein dahingehender Abwägungsfehler zu befürchten, da das Verkehrsgutachten als Grundlage der Abwägungsentscheidung möglicherweise fehlerbehaftet ist. Zumindest ist dahingehend eine entsprechende Nachbegutachtung notwendig.

Weiterhin sieht das Verkehrsgutachten eine Ausfahrt in der Weigelstraße als erforderlich an (S. 14). Eine entsprechende Festlegung fehlt jedoch, da die Ausfahrt in der Weigelstraße lediglich optional vorgesehen ist. Die bisherige Planung der Investoren sieht die Zu- und Ausfahrt nur über die Kollegiengasse/Nonnenplan vor. Diesen Fall berücksichtigt das Verkehrsgutachten jedoch nicht. Eine fehlende Ausfahrt in der Weigelstraße wird in der Kollegiengasse/Nollenplan zu einem erheblich höheren Verkehrsaufkommen, häufigem Stau, Beeinträchtigungen des in der Nähe gelegenen Knotenpunktes des ÖPNV und in der Folge insbesondere zu höheren Schall- und Feinstaubemissionen mit entsprechender Beeinträchtigung der Anwohner sowie der Allgemeinheit führen. Um diese Folgen sowie Rückstauungen in die umgebenden Straßen zu vermeiden, ist eine verbindliche Festlegung der Ein- und Ausfahrten inklusive einer Ausfahrt in der Weigelstraße zwingend nötig.

Zudem wurden im Verkehrsgutachten die Auswirkungen des durch die Eichplatzbebauung entstehenden zusätzlichen Verkehrs (ca. 7.000 Fahrzeugbewegungen) auf die benachbarten, schon heute stark belasteten Kreuzungen (Johannisplatz-Fürstengraben, Lutherplatz-Löbdergraben, Lutherplatz-Am Anger, Knebelstrasse-Stadtrodaer Strasse, Knebelstrasse-Ernst Haeckel Strasse, Haeckelplatz, Schillerstrasse Grietgasse und Leutragraben-Teichgraben) nicht untersucht (Vgl. das Verkehrsgutachten zum 4. Entwurf des Bebauungsplans). Dies wäre jedoch zwingend notwendig, um die Auswirkungen auf die gesamte Innenstadt abschätzen und damit eine sachgerechte Entscheidung unter Berücksichtigung der Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB treffen zu können. Ohne eine solche Begutachtung würde eine bauleitplanerische Entscheidung auf einer unzureichenden Datengrundlage erfolgen und in der Folge mit hoher Wahrscheinlichkeit fehlerbehaftet sein. In der Folge ist auch dahingehend zumindest eine Nachbegutachtung zwingend anzustrengen.

14. Bei der Festlegung der Stellplätze ist der Bedarf durch die Innenstadt außerhalb des Eichplatz-Centers unzureichend berücksichtigt worden. Durch die Beschränkung auf den Eigenbedarf des Centers (der nach den aktuellen Planungen – soweit bekannt – nicht annähernd gedeckt werden wird) werden Läden und Serviceeinrichtungen außerhalb des Centers unangemessen benachteiligt. Im Bebauungsplan sollte deshalb nicht nur eine Höchstzahl, sondern auch eine Mindestzahl von Stellplätzen festgelegt werden. Gleichzeitig ist die Höchstzahl zu niedrig angesetzt worden, da damit ein Parkplatzmangel in der Innenstadt erzeugt wird. Es sollte verbindlich eine zweigeschossige Tiefgarage festgelegt werden, um den zu erwartenden Bedarf zu decken, zumal das hydrogeologische Gutachten die Machbarkeit grundsätzlich bestätigt hat.

15. Das Immissionsschutzgutachten ist unvollständig und fehlerbehaftet, da es auf dem Verkehrsgutachten beruht, das den erheblichen Lieferverkehr nicht berücksichtigt. Die Lärmbelastung durch LKW muss zusätzlich untersucht werden und entsprechende Festlegungen müssen getroffen werden. Es fehlen Aussagen zur Lärmobergrenzen in verkehrsberuhigten Zonen. Außerdem wurden die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrs außerhalb des unmittelbaren Bauungsgebietes nicht untersucht. Auch bezüglich des Immissionsschutzgutachtens sind somit erhebliche Nachbegutachtungen erforderlich.

16. Angesichts des andauernden Wohnungsmangels in Jena ist eine festgelegte Wohnnutzung von nur 15 % aus städteplanerischen Gesichtspunkten sowie auch unter Berücksichtigung des übergeordneten Zieles der Gewährleistung einer sozialgerechten Bodennutzung zum Wohle der Allgemeinheit zu gering. Wohnungen tragen zudem außerhalb der Geschäftszeiten zur Belebung von Quartieren mit vorrangiger Handelsnutzung bei. Weiterhin erzeugen sie im Verhältnis 2,2:6 weniger Pkw-Verkehr (Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan B-J 12 „Eichplatz“, S. 12), was wiederum zu einer Entlastung des Verkehrs in der Innenstadt führen würde. Deshalb soll der Wohnungsanteil auf 25 % erhöht werden.

Eine übermäßige Einschränkung der Freiheit im Rahmen der Ausführungsplanung wäre mit einer solchen Festsetzung nicht verbunden. Zudem bleibt auch weiterhin noch ein ausreichender Anteil an Flächen, welche als Büros und für Handel und Gewerbe genutzt werden können.

17. Die Belange des Denkmalschutzes wurden zudem ungenügend berücksichtigt. Durch die Höhe, räumliche Nähe und Gestaltung der Neubebauung wird die historische Bausubstanz, insbesondere die Stadtkirche und das Rathaus, in ihrer Wirkung beeinträchtigt. Eine Reduzierung der Bauhöhe und ein größerer Abstand z. B. durch Einordnung eines Platzes im Umfeld dieser Gebäude wäre aus diesem Grunde ratsam. Der Kirchplatz sollte auf jeden Fall freigehalten werden.

Zugleich geht auch mit dem Verlegen der Baugrenze im Norden in die Johannisstraße hinein eine Beeinträchtigung der in der Johannisstraße gelegenen Baudenkmäler einher. Zwar wurde im Rahmen der Abwägung zum 3. Entwurf des Bebauungsplanes argumentiert, dass diese neue Breite der Johannisstraße dem historischen Stadtgrundriss entsprechen würde und zudem derzeit das Verhältnis der Traufhöhen der historischen Gebäude im Verhältnis zur Straßenbreite unproportional und die Johannisstraße dadurch in ihrer räumlichen Qualität beeinträchtigt sei (Seite 6 des Abwägungsbeschlusses – Kategorie B01, Belang Nr. 11). Diese Auffassung geht jedoch unter denkmalrechtlichen Gesichtspunkten fehl.

Denn das Heranrücken der neuen Bebauung an die denkmalgeschützten Bauten wird deren Eigenart und Erscheinungsbild wesentlich beeinträchtigen. Durch die dann herbeigeführte räumliche Enge wird zum einen die Wahrnehmbarkeit der Baudenkmäler an sich erschwert, zum anderen werden die Baudenkmäler in ihrer Wirkung hinter die Wirkung der laut dem Entwurf des Bebauungsplanes zulässigerweise höheren, neuen Gebäude zurückstehen.

Der denkmalrechtliche Umgebungsschutz gewährleistet jedoch gerade, dass die jeweils besondere Wirkung nicht geschmälert wird, die ein Denkmal als städtebauliches Element aufweist. Dass der derzeitige Zustand, nämlich dass die Baudenkmäler aufgrund der größeren Straßenbreite der Johannisstraße aus größerer Entfernung wahrgenommen werden können, erst seit einigen Jahrzehnten besteht, rechtfertigt den Eingriff in die Wirkung der Baudenkmäler nicht. Denn gerade diese bessere Wahrnehmbarkeit ist zwischenzeitlich Bestandteil der Wirkung der Baudenkmäler in der Johannisstraße geworden und kann in der Folge nicht mehr ohne weiteres – und ohne Notwendigkeit – beschränkt werden was gleichsam für die Stadtkirche, das Rathaus und auch für die denkmalrechtlich geschützten Bauten in der Kollegiengasse gilt.

Die Baugrenzen in der Johannisstraße und der Kollegiengasse sollten dementsprechend gleichfalls zumindest auf die jetzige Straßenbreite zurückgenommen werden, um die denkmalgeschützten Bauten in ihrer Wirkung nicht zu beeinträchtigen. Der historische

Stadtgrundriss könnte auch trotz dieser breiteren Straßenverläufe weiterhin nachgezeichnet werden, ein dahingehender Konflikt mit der Planung läge daher nicht vor.

Nach derzeitigem Stand wären die denkmalrechtlichen Belange in der Abwägung hingegen nicht hinreichend berücksichtigt worden, was zu einer Fehlerhaftigkeit des Bebauungsplanes führen würde (Vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand: 108. Ergänzungslieferung 2013, § 1 Rn 135).