

# Stadtrat Jena

## Beschlussvorlage Nr. 11/1276-BV



**Einreicher:**  
Oberbürgermeister

- öffentlich -

Jena, 01.11.2011

<b>Sitzung/Gremium</b>	<b>am:</b>
<b>Dienstberatung Oberbürgermeister</b>	<b>01.11.2011</b>
<b>Ortsteilrat Jena-Zentrum</b>	<b>16.11.2011</b>
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	<b>17.11.2011</b>
<b>Stadtrat der Stadt Jena</b>	<b>14.12.2011</b>

beschlossen am: 15.12.11

### 1. Betreff:

## **Bebauungsplan B-J 03 "Inselplatz"; Neufassung des Aufstellungsbeschlusses**

### 2. Bearbeiter / Vortragender:

Frau Katrin Schwarz

Datum/Unterschrift

### 3. Vorliegende Beschlüsse zum Sachverhalt:

StVV 231/91 vom 12.06.1991 (Sanierungssatzung Steinweg/ Inselplatz)

StR 96/02/21/769 vom 21.02.1996 (Aufstellungsbeschluss B-Plan für den Bau der Ostumgehung)

StR 98/02/44/1722 (Sanierungssatzung Erweiterung Teilgebiet V Steinweg/ Inselplatz)

StR 99/03/58/2154 vom 03.03.1999 (Konzeption für die Entwicklung des Einzelhandelsnetzes in der Stadt Jena, Fortschreibung, 1997)

StR 99/06/62/2291 vom 09.06.1999 (Aufstellungsbeschluss B-Plan Inselplatz)

SEA Beschluss vom 27.03.2003: Vorstellung Entwurfsplanung der Ostumgehung 2. BA (Käthe-Kollwitz-Straße bis Fischergasse)

SEA Beschluss Nr. 08/1286-BV vom 26.06.2008: Änderung des SEA-Beschlusses über die Entwurfsplanung der Ostumgehung, 2. BA

09/0147-BV vom 25.11.2009 (Rahmenplanung Inselplatz)

### 4. Aufhebung von Beschlüssen:

StR 99/06/62/2291 vom 09.06.1999 (Aufstellungsbeschluss)

## 5. Gesetzliche Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

## 6. Mitwirkung / Beratung:

FB Stadtentwicklung und Stadtplanung

FB Stadtumbau

FB Bauen und Umwelt

KIJ

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

ja  nein

Haushalt Stadt Jena

Wirtschaftsplan

Zuständiger Teilplan: xx

Bezeichnung:

Produkt: xx.x.x

Bezeichnung:

SK / USK: frei wählbar

Gesamtkosten  
der Maßnahme: (€) Einnahmen: (€)

Jährliche Folgekosten:  
(€)

Maßnahmebezogene  
Eigenanteil: (€)

Die für die Maßnahme erforderlichen Haushaltsmittel / Maßnahmebezogenen Einnahmen

- sind im Haushalt beim Produkt veranschlagt bzw. stehen im Budget zur Verfügung.  
 in Höhe von ..... **nicht** zur Verfügung.

## 8. Realisierungstermin:

## 9. Anlagen:

Anlage 1: Lageplan mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes B-J 03 „Inselplatz“

gez. Dr. Albrecht Schröter

---

Oberbürgermeister

## **Der Stadtrat beschließt:**

001 Für den Bereich des Inselplatzes wird der Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren neu gefasst.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird umschlossen von den zum Inselplatz zugewandten Straßenbegrenzungslinien Lutherplatz – Am Anger – Steinweg – Löbdergraben (vergleiche Anlage 1).

002 Mit der Planaufstellung werden vordringlich folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung von Baurecht auf Grundlage des vom Stadtrat beschlossenen Rahmenplanes Inselplatz, ergänzt um die Nutzungsziele „Universitäre Einrichtungen, Forschung und Lehre sowie ergänzendes Dienstleistungsgewerbe“
- Ausweisung von Kerngebieten im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches
- Ausweisung einer Mischgebietsfläche im Bereich der straßenbegleitenden Bebauung am Steinweg
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für belebte Erdgeschosszonen für Handelsnutzungen, Gastronomie und Dienstleistungen

003 Die Nutzungsziele „Universitäre Einrichtungen, Forschung und Lehre sowie ergänzendes Dienstleistungsgewerbe“ werden als weitere Ziele für den Rahmenplan Inselplatz aufgenommen.

004 Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

005 Der Beschluss zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens StR 99/06/62/2291 vom 09.06.1999 wird aufgehoben.

006 Die Stadtverwaltung wird beauftragt Kontakt mit den Akteuren um die soziokulturelle Nutzung des Inselplatz 9a aufzunehmen und eine Lösung für das Fortbestehen des Projektes zu finden.

## **Bericht:**

Die Neuordnung und Wiederbebauung des Inselplatzes ist bereits seit Beginn der 90er Jahre Gegenstand der fachlichen und politischen Diskussion der Stadt Jena. 1991 wurde der bebaute Bereich um den Inselplatz aufgrund der vorliegenden städtebaulichen Missstände als Sanierungsgebiet "Steinweg/Inselplatz mit Satzungsbeschluss förmlich festgelegt. Für die zu diesem Zeitpunkt nicht einbezogenen Brachflächen hat der Stadtrat im Jahr 1998 den Satzungsbeschluss zur Erweiterung des Teilgebietes gefasst.

Um Grundlagen für die weitere Entwicklung des Inselplatzes zu diskutieren und zu formulieren, bildete der Stadtrat eine Arbeitsgruppe zum Inselplatz. Als Ergebnis der bisherigen Arbeitsgruppentätigkeit erfolgte eine Nutzungszuordnung zu den

einzelnen Bauflächen des Inselplatzes und damit eine wesentliche Vorgabe für den städtebaulichen Wettbewerb. Dieser wurde am 09.07.2008 durch den Stadtrat beschlossen.

Der Wettbewerb wurde als städtebaulicher Ideenwettbewerb mit nachfolgendem Realisierungsteil ausgelobt und lief im Herbst 2008 an. Am 01.04.2009 fand die Preisgerichtssitzung statt. Den ersten Preis erhielt das Büro Wick + Partner Architekten + Stadtplaner aus Stuttgart.

Aus dem Preisträgerentwurf wurde eine Rahmenplanung für den Inselplatz entwickelt, die am 25.11.2009 durch den Stadtrat als weitere Handlungsgrundlage beschlossen wurde. Dies mündete in die Beauftragung des Wettbewerbssiegers mit der Erstellung des Bebauungsplanes für den Inselplatz.

### **Begründung:**

zu 001, 002, 004 und 005

Der wirksame Aufstellungsbeschluss zur Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens für die Wiederbebauung des Inselplatzes datiert vom 09.06.1999. Mit diesem und weiteren folgenden Beschlüssen erfolgten Aufhebungen und Neufassungen des ursprünglichen Aufstellungsbeschlusses. Eine Neufassung des Aufstellungsbeschlusses bringt damit Klarheit in die Planungsziele und erübrigt die Kontrolle sämtlicher zu dieser Thematik gefasster Beschlüsse des Stadtrates.

Darüber hinaus liegt mit dem Rahmenplan Inselplatz eine durch den Stadtrat beschlossene planerische Grundlage vor, auf die der Bebauungsplan aufbauen soll. Damit ist die Formulierung von diversen Einzelzielen des Bebauungsplanverfahrens, wie 1999 erfolgt, nicht mehr notwendig, da der Rahmenplan als planerische Grundlage für den Bebauungsplan definiert wird.

Weiterhin liegt ein Konzept der FSU Jena vor, den Inselplatz perspektivisch als Campusfläche zu entwickeln. Dieses Konzept wurde zuletzt am 06.10.2011 in der 4. Arbeitsgruppe Inselplatz erörtert und diskutiert. Da eine universitäre Nutzung bisher kein explizites Planungsziel darstellte, ist aus dieser Sicht eine Anpassung der Planungsziele erforderlich.

Der Rahmenplan Inselplatz ist ein wichtiges orientierendes Planinstrument für die Aufstellung des Bebauungsplanes. Da er aber baurechtlich nicht bindend ist, ist die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung über eine Bauleitplanung geboten. Die Herstellung von Baurecht soll in der Form erfolgen, dass der Bebauungsplan flexibel genug ist, um eine stufenweise Entwicklung der einzelnen Baufelder unter Berücksichtigung vorhandener Baustrukturen zu ermöglichen.

Die Infrastruktur, also die Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die verkehrliche Anbindung, muss für das Plangebiet überwiegend neu konzipiert und erstellt werden, da der größte Teil der Flächen nicht ausreichend erschlossen ist bzw. der Altbestand an Leitungen den künftigen Nutzungsanforderungen nicht genügt.

Die Entwicklung des Inselplatzes für universitäre Zwecke war bisher nicht vordringliches Ziel der Rahmenplanung, jedoch auch nicht ausgeschlossen. Eine

Beförderung dieser Nutzung würde jedoch dazu führen, dass eine verkehrlich sehr gut erschlossene und zum Hauptstandort der Universität benachbarte Fläche städtebaulich aufgewertet werden würde. Die östliche Innenstadt kann davon profitieren, da sie wieder eine höhere Zentralität erhält und insbesondere von den Fußgänger- und Radverkehrsströmen profitiert. Letztlich würde auch dafür gesorgt, dass die Achse Steinweg – Saalstraße – Eichplatz deutlich belebt wird und sich der Universitäts-Schwerpunkt vom Bereich um den Ernst-Abbe-Platz mehr in die östliche Richtung und damit in den Stadtkernbereich verlagert.

Über die Festsetzung eines Kerngebietes im überwiegenden Bereich des Plangebietes wird eine städtische Nutzungsvielfalt ermöglicht. Eingeschlossen sind darin nicht nur Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude, sondern auch Einzelhandelsbetriebe und nicht wesentlich störendes Gewerbe wie Dienstleistungen. Auch das Wohnen soll zugelassen werden.

Der Bebauungsplan kann durch entsprechende Festsetzungen flexibel gehandhabt werden. So ist für den Fall, dass die FSU nur einen Teil der Fläche in Anspruch nimmt, eine andere zulässige Nutzung aus dem Spektrum eines Kerngebietes denkbar.

Auf der Nordseite des Steinweges soll im Bereich der Bestandsgebäude im westlichen Straßenbereich die Festsetzung eines Mischgebietes erfolgen. Dies ist Voraussetzung für eine Nutzungsmischung aus Wohnen und nichtstörendem Gewerbe. Jedoch ist an dieser Stelle im Bestand und in der Planung vorgesehen, dem Wohnen ein deutlicheres Gewicht zu verleihen als im Bereich der neu zu errichtenden Gebäude.

zu 003

Das Planungsziel „Universitäre Einrichtungen, Forschung und Lehre sowie ergänzendes Dienstleistungsgewerbe“ war bisher nicht explizit im Rahmenplan Inselplatz verankert, soll nun aber künftig aufgenommen werden. Damit wird auch eine ergänzende Grundlage für sanierungsrechtliche Genehmigungsverfahren geschaffen.