

A world map composed of a grid of small grey dots, with several blue dots scattered across the continents, primarily in Europe and Asia.

Projektvorstellung ZEISS Hightech-Standort Jena

Datum:
02.07.2020

1 VORSTELLUNG STRUKTUR ENTWURF I STÄDTEBAU

2 VORHABEN- & ERSCHLIESSUNGSPLAN

3 FREIANLAGENKONZEPT

4 VISION

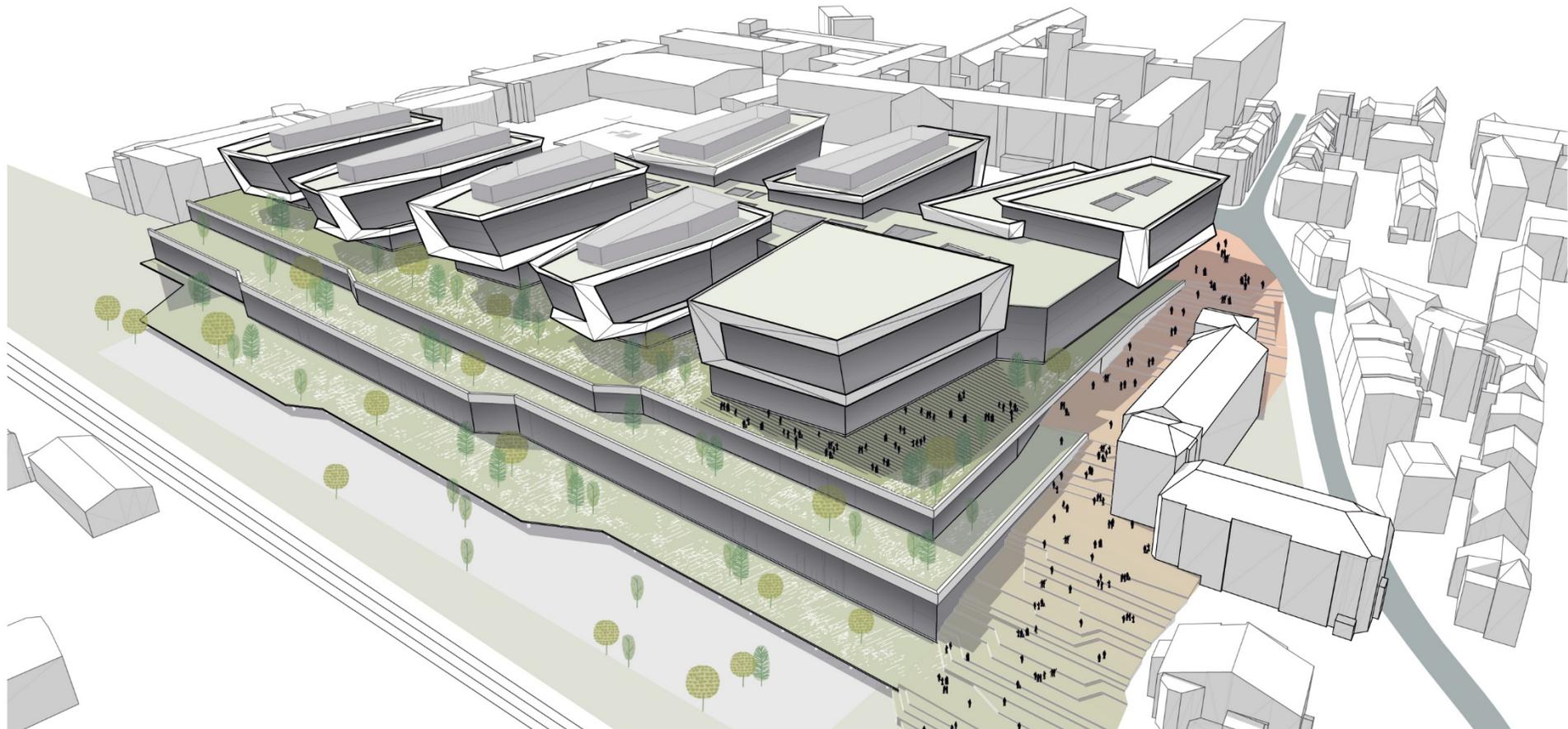
1 **VORSTELLUNG STRUKTUR ENTWURF I STÄDTEBAU**

2 VORHABEN- & ERSCHLIESSUNGSPLAN

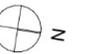
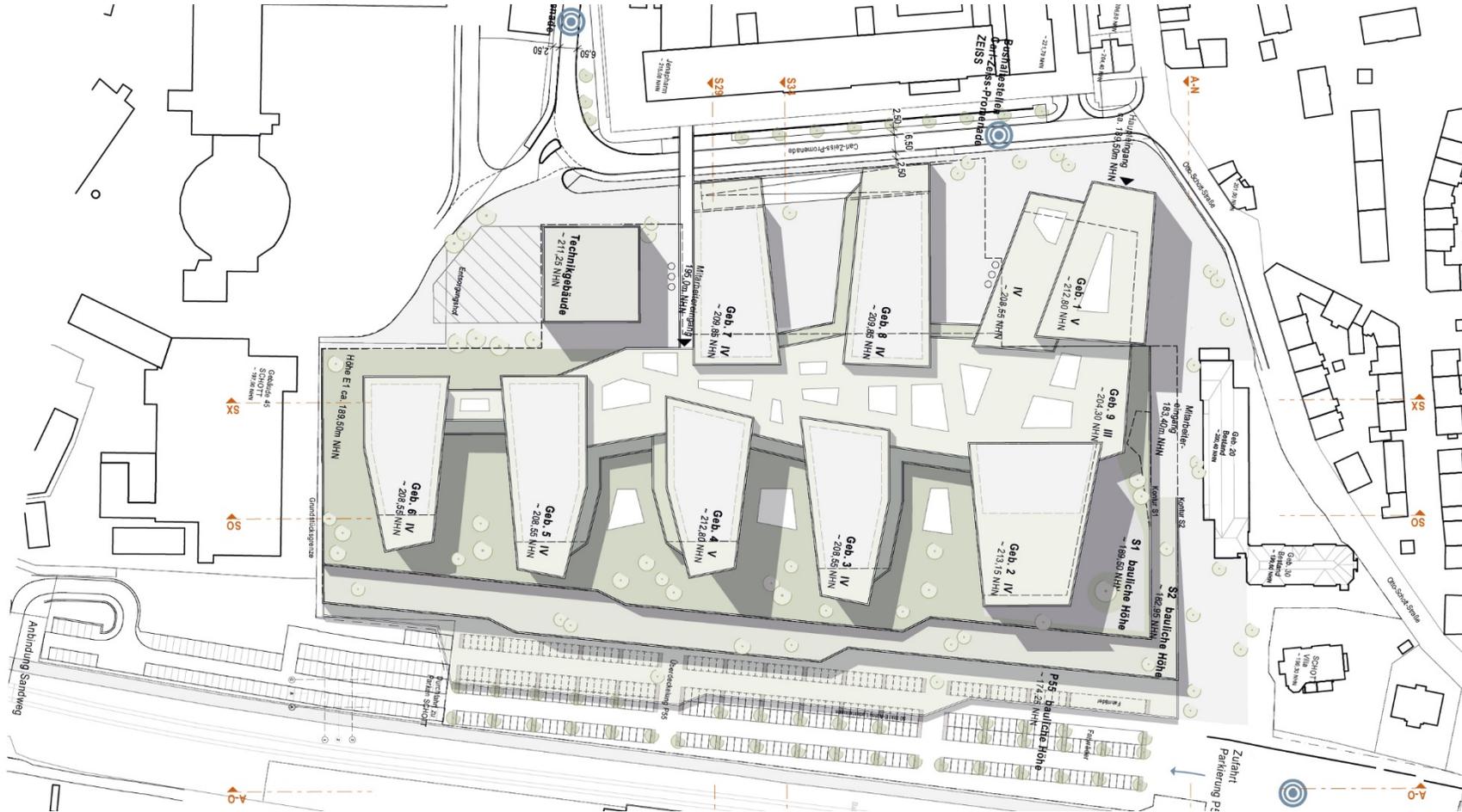
3 FREIANLAGENKONZEPT

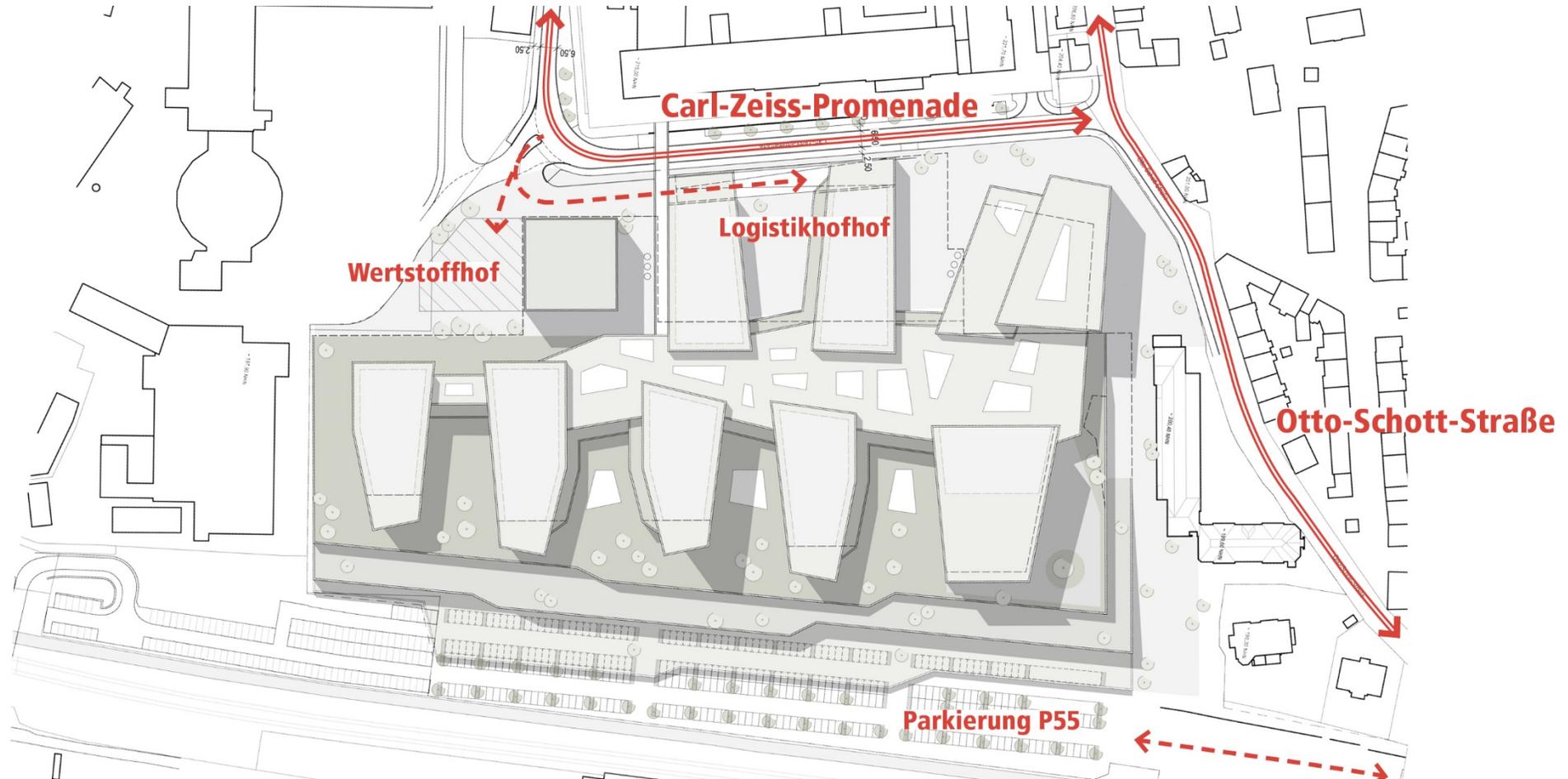
4 VISION

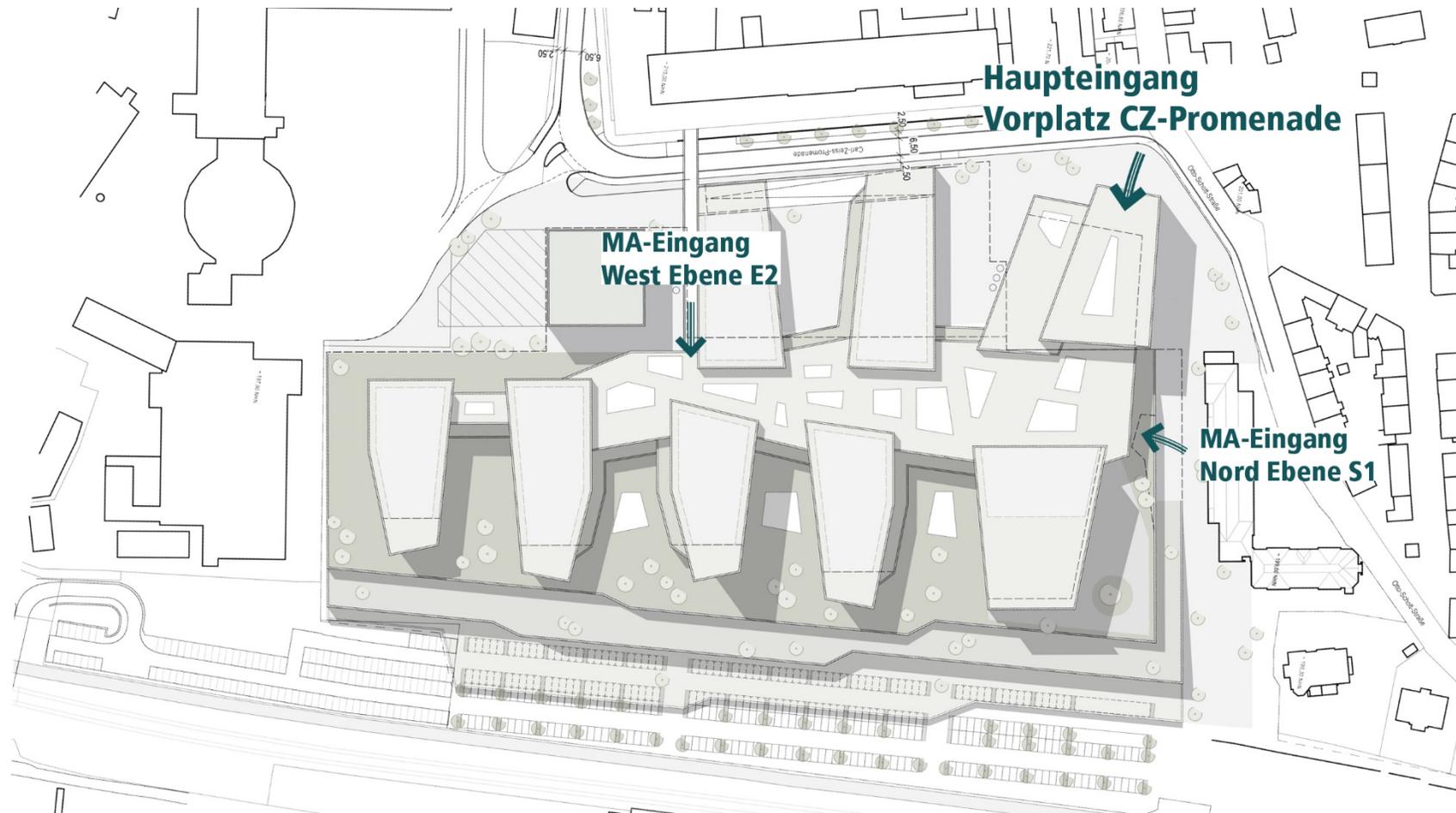
Entwurf Gebäudestruktur

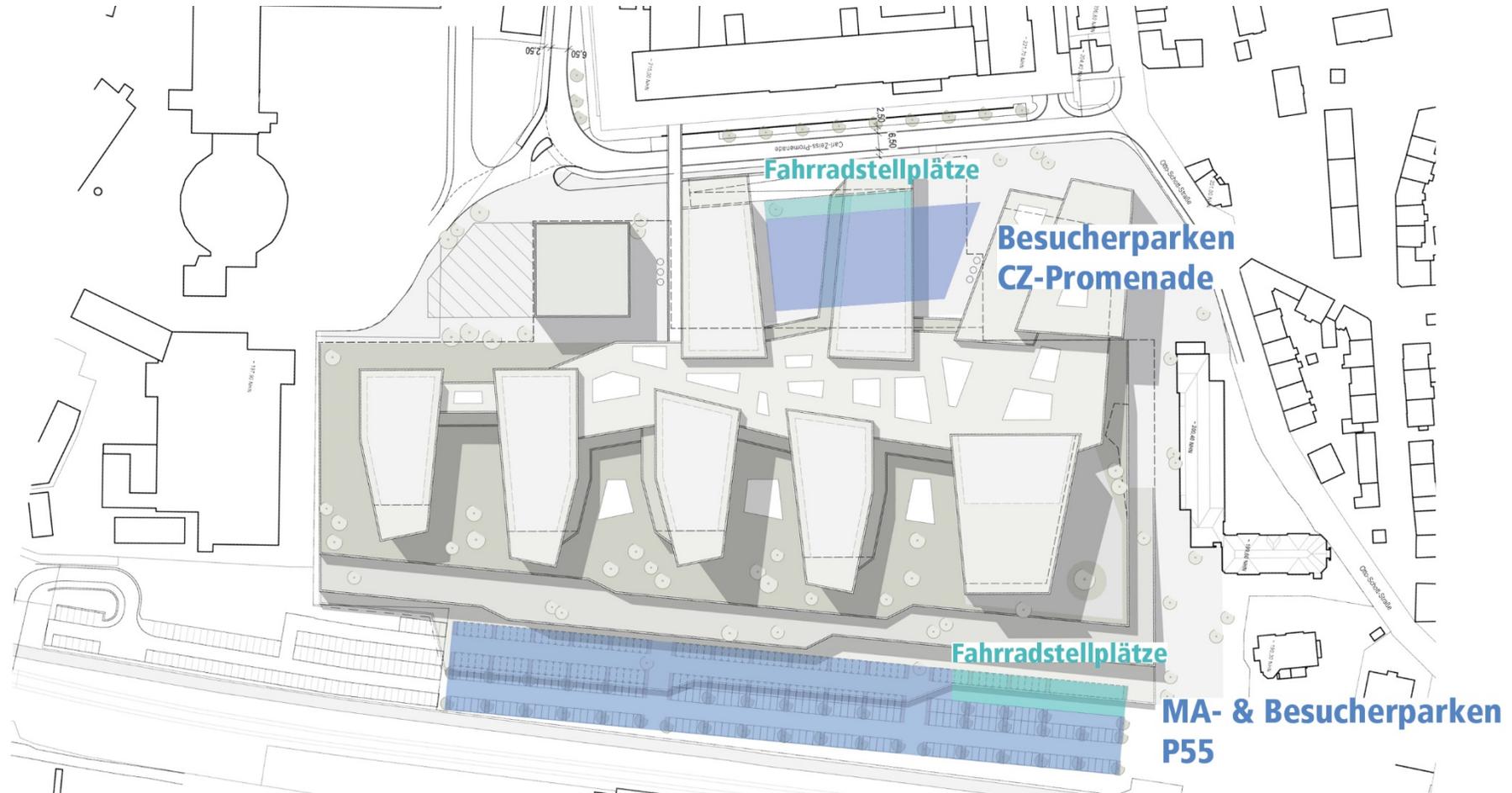


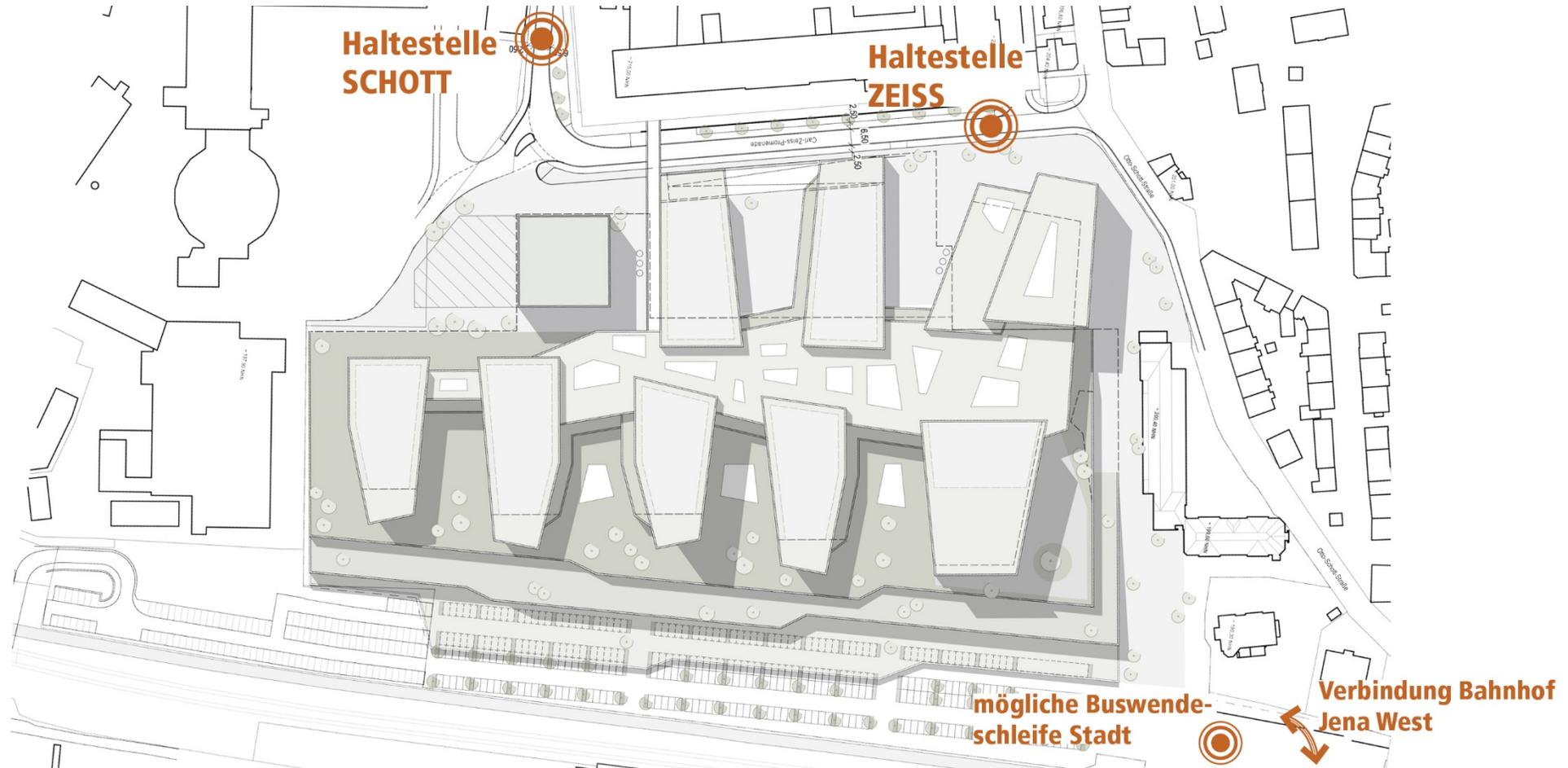
Entwurf Vorhabenplan











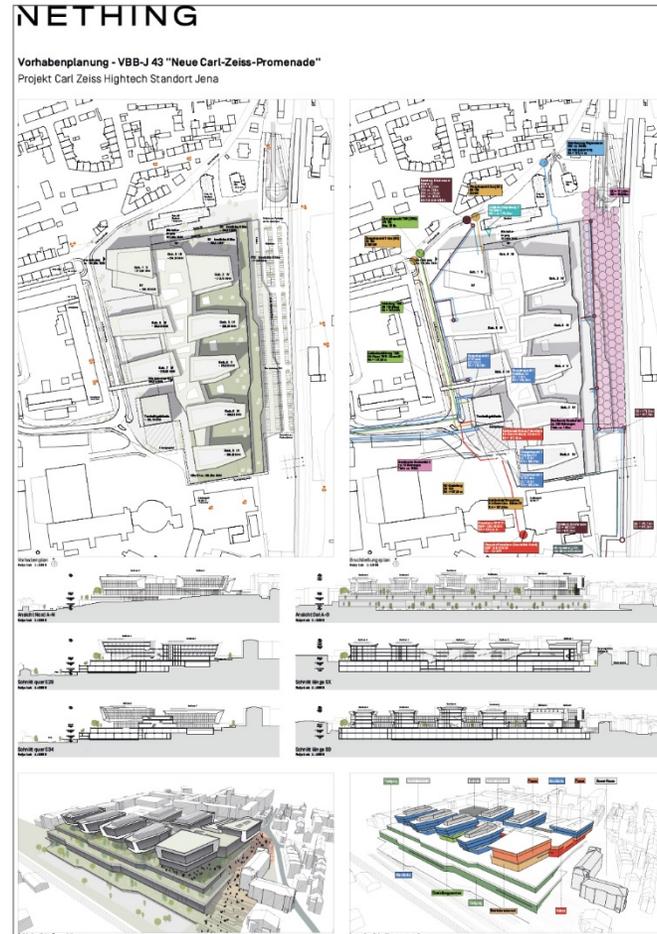
1 VORSTELLUNG STRUKTUR ENTWURF I STÄDTEBAU

2 VORHABEN- & ERSCHLIESSUNGSPLAN

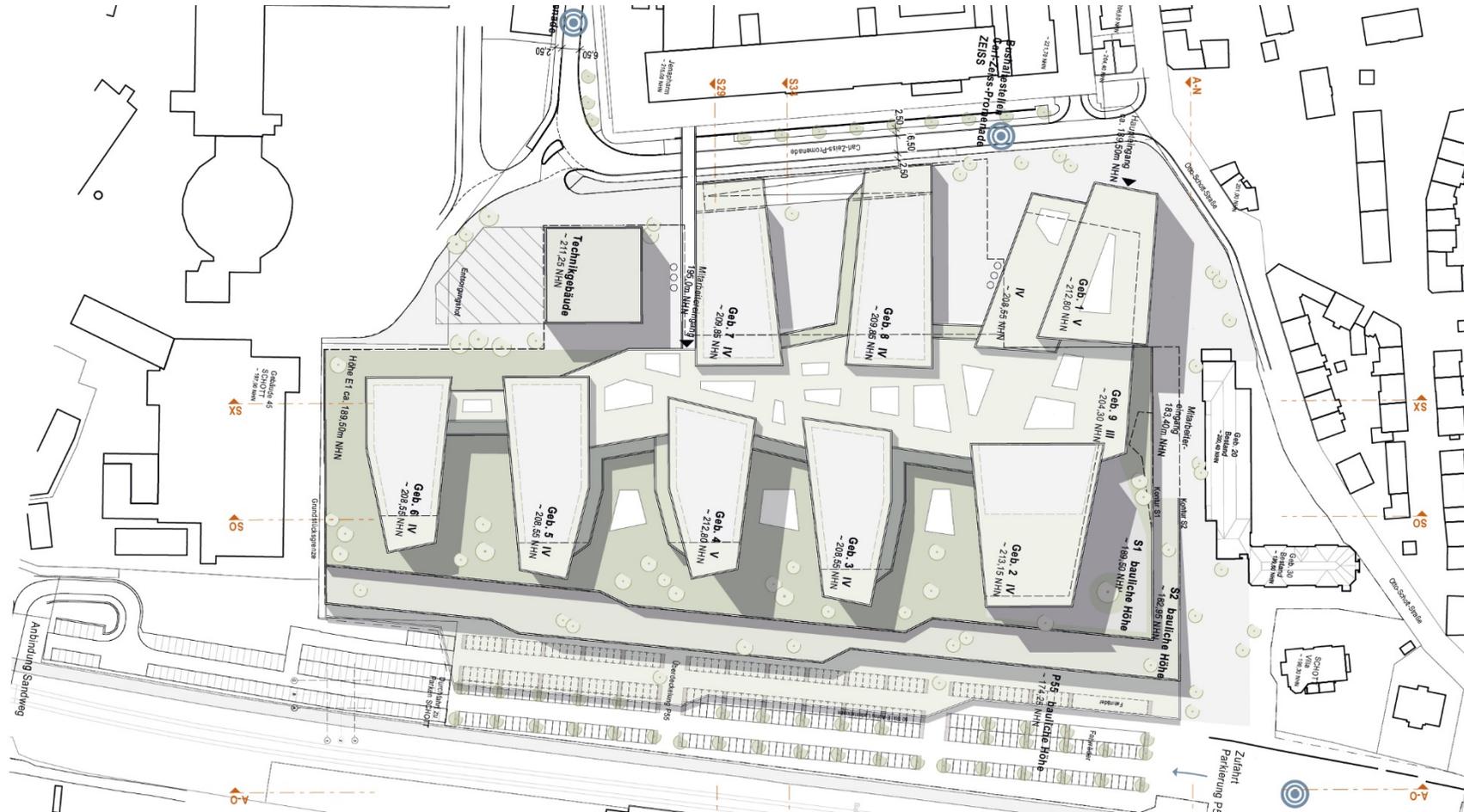
3 FREIANLAGENKONZEPT

4 VISION

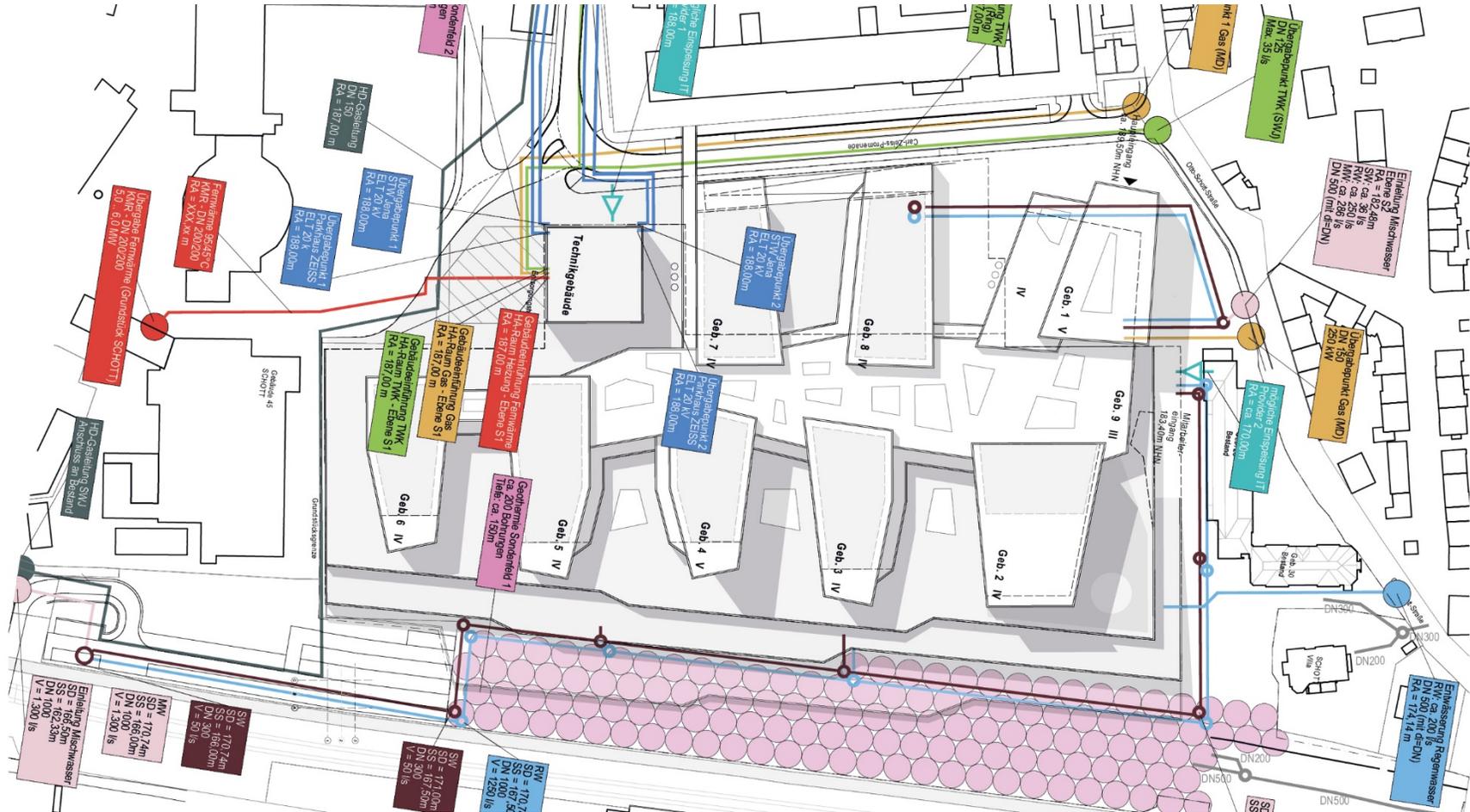
VBB-J 43 Bestandteil Vorhaben- & Erschließungsplan



VBB-J43 Vorhabenplan

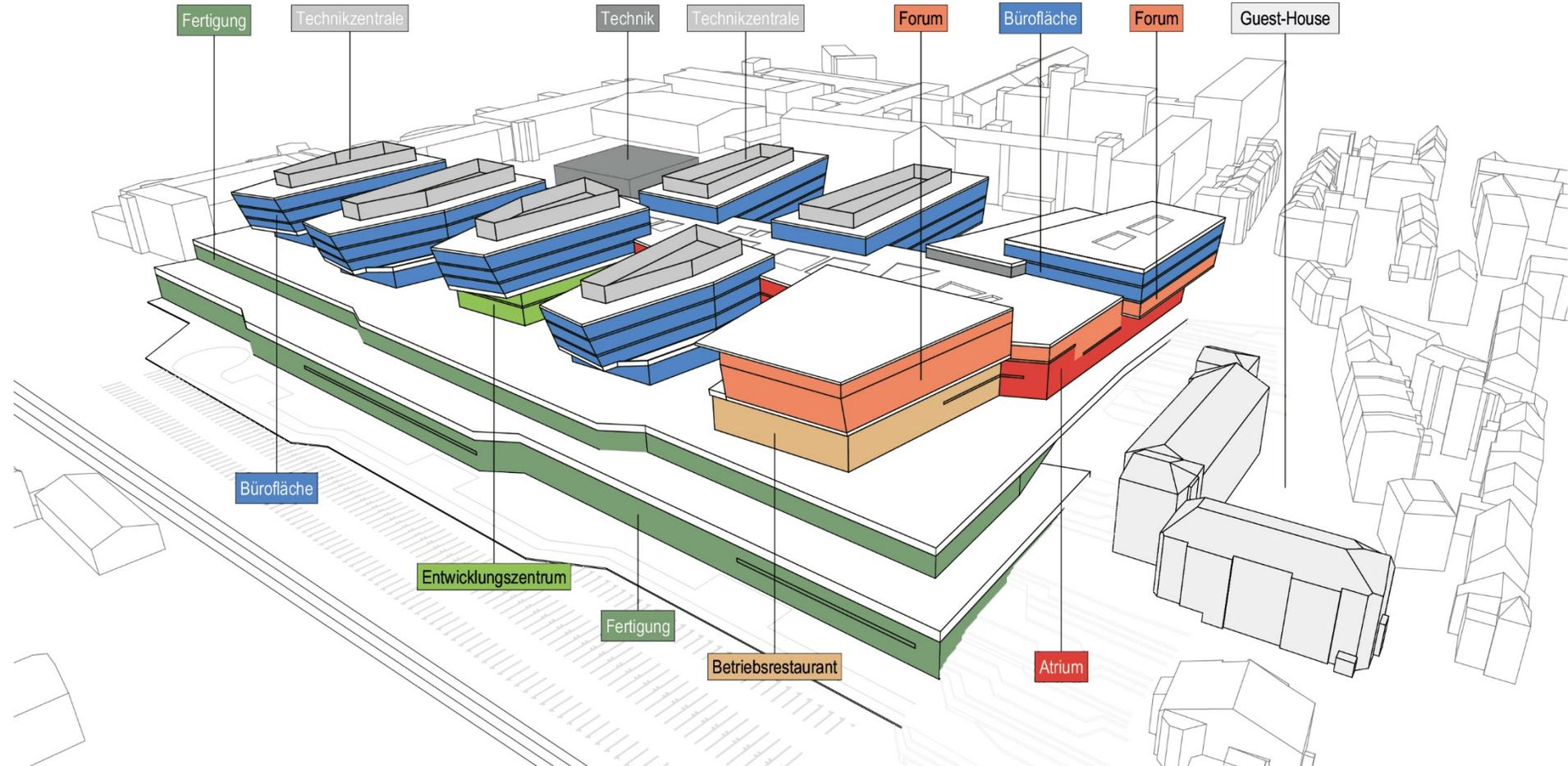


VBB-J 43 Erschließungsplan



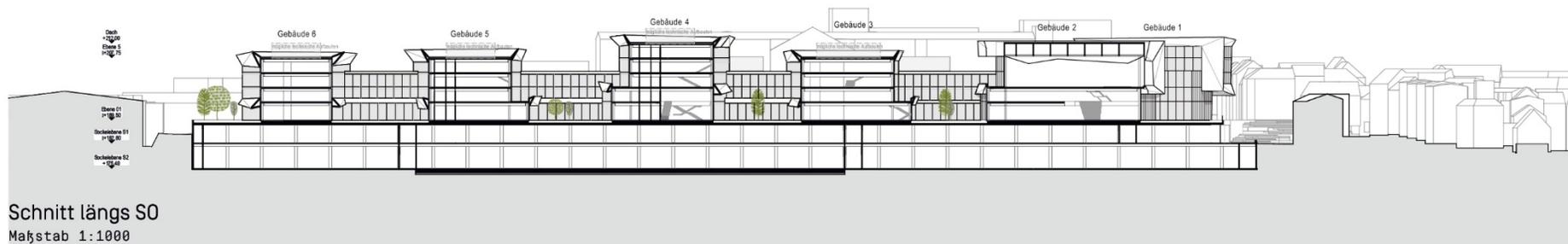
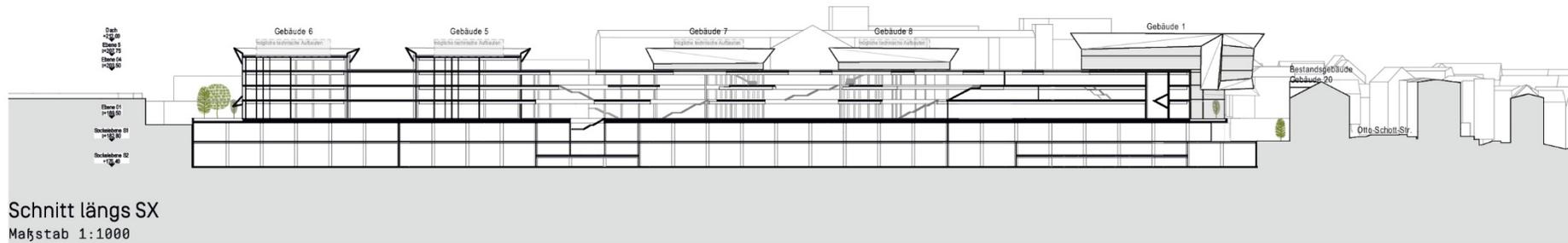
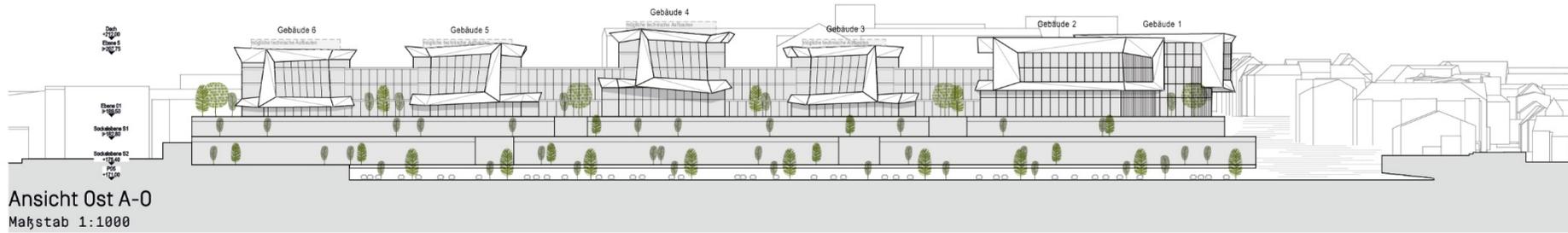
VBB-J 43

Nutzungsverteilung



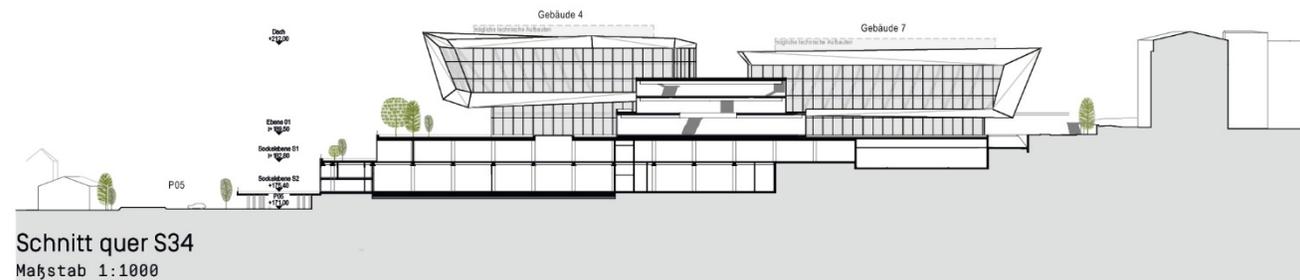
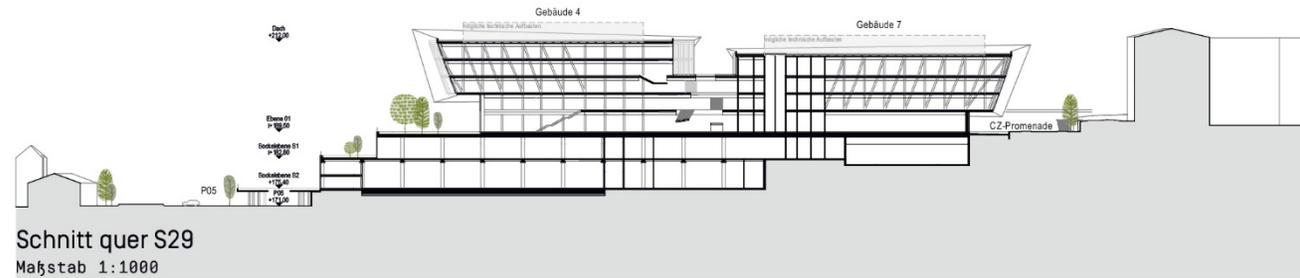
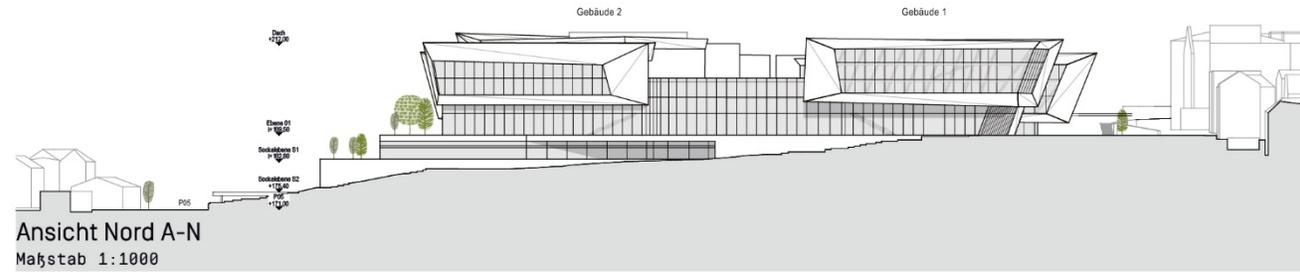
VBB-J 43

Ansicht / Schnitte längs



VBB-J 43

Ansicht / Schnitte quer



1 VORSTELLUNG STRUKTUR ENTWURF I STÄDTEBAU

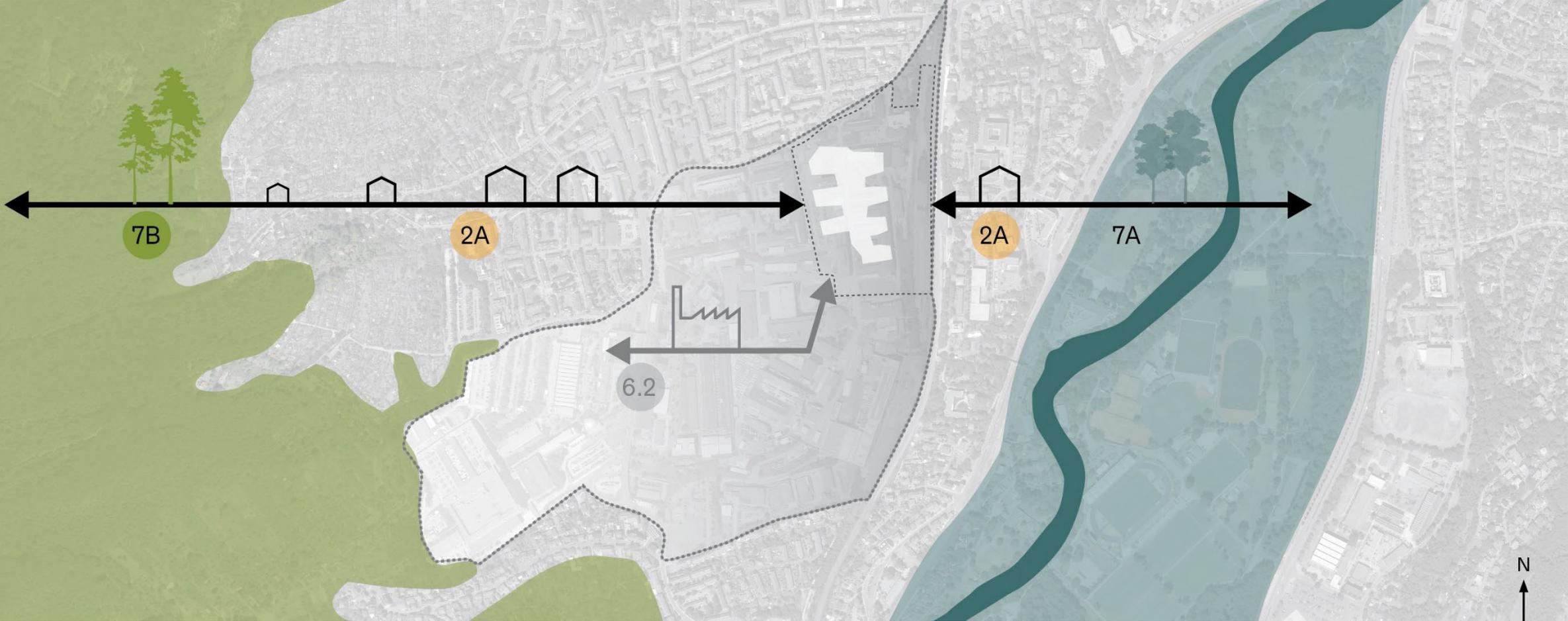
2 VORHABEN- & ERSCHLIESSUNGSPLAN

3 FREIANLAGENKONZEPT

4 VISION

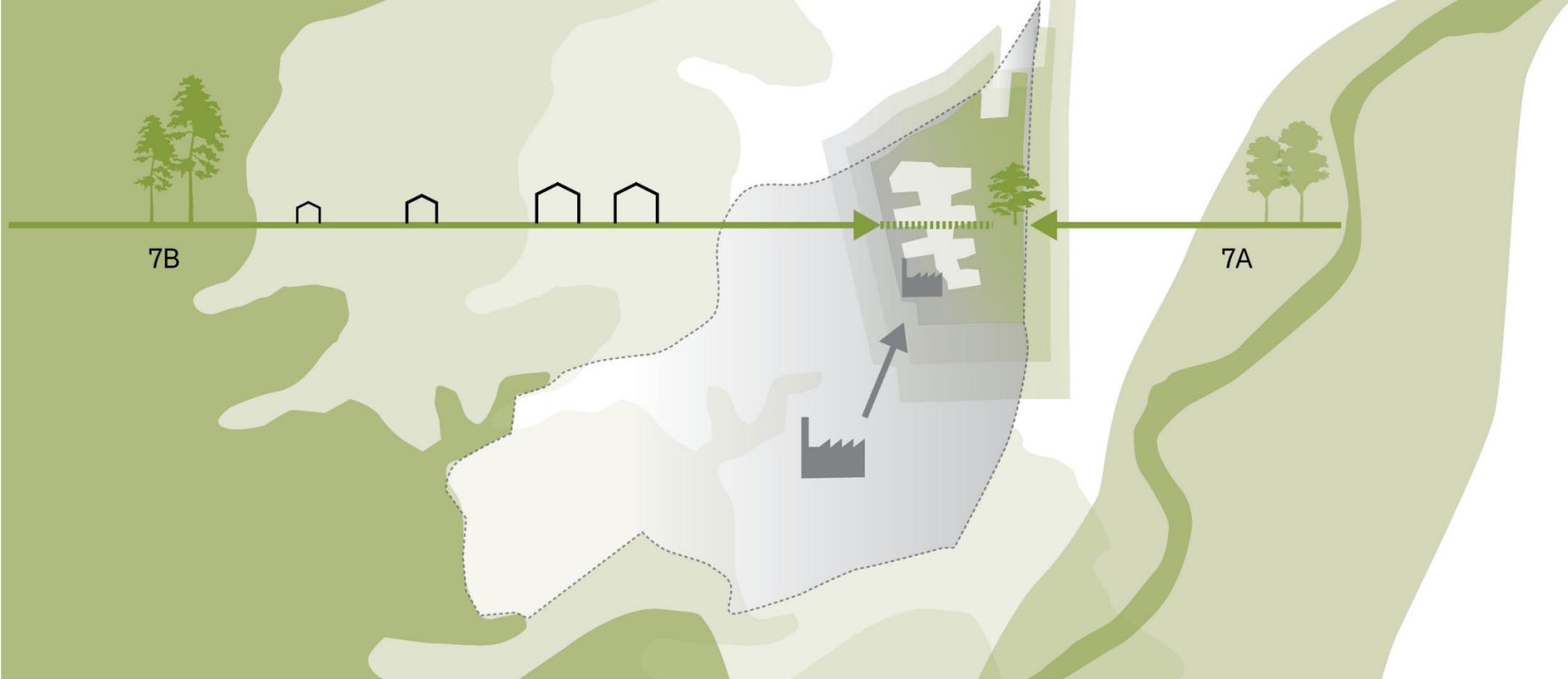
Freiraumkonzept

Analyse Umgebung



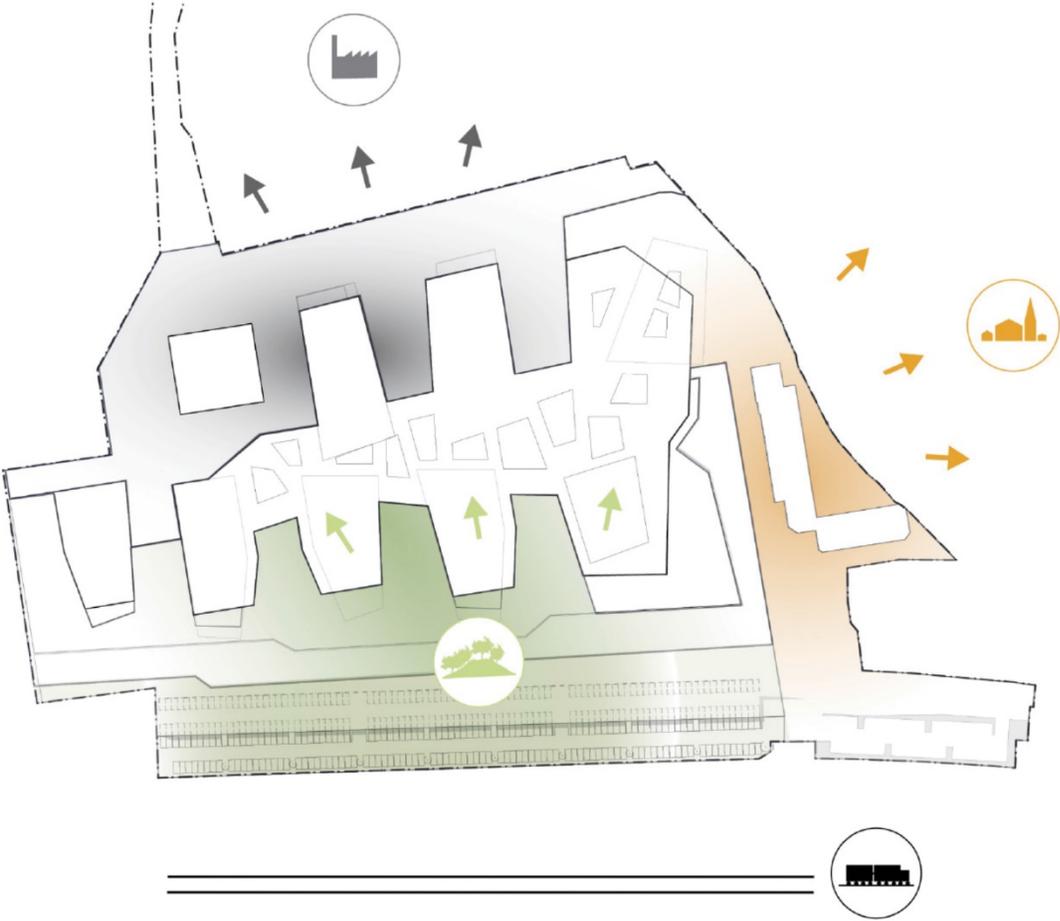
Freiraumkonzept

Adaption der umgebenden Landschaft



Freiraumkonzept

Adaption der umgebenden Landschaft



Freiraumkonzept Übersichtsplan



Freiraumkonzept Licht im Außenraum



1 VORSTELLUNG STRUKTUR ENTWURF I STÄDTEBAU

2 VORHABEN- & ERSCHLIESSUNGSPLAN

3 FREIANLAGENKONZEPT

4 VISION









12.12.2018	Einleitungsbeschluss des Stadtrats zur Aufstellung des VBB-J 43
17.01.2019	ortsübliche Bekanntmachung Amtsblatt Nr. 2/19
16.05.2019	Information des Stadtentwicklungsausschusses
11.06.2019	Informationsveranstaltung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
30.05.2019	ortsübliche Bekanntmachung Amtsblatt Nr. 21/19 für ergänzende Planauslegung → 3 Stellungnahmen
17.06. - 19.07.2019	frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB → 14 Stellungnahmen
02. / 09.07.2020	Beratung im Stadtentwicklungsausschuss
15.07.2020	Beratung und Billigungsbeschluss des VBB-J 43 im Stadtrat

Übersicht zu den Fachgutachten



- Erschließungsplanung
- Verkehr
- Schall
- Klima
- Boden / Altlasten
- Umweltbericht und Artenschutz

The collage consists of five overlapping document covers:

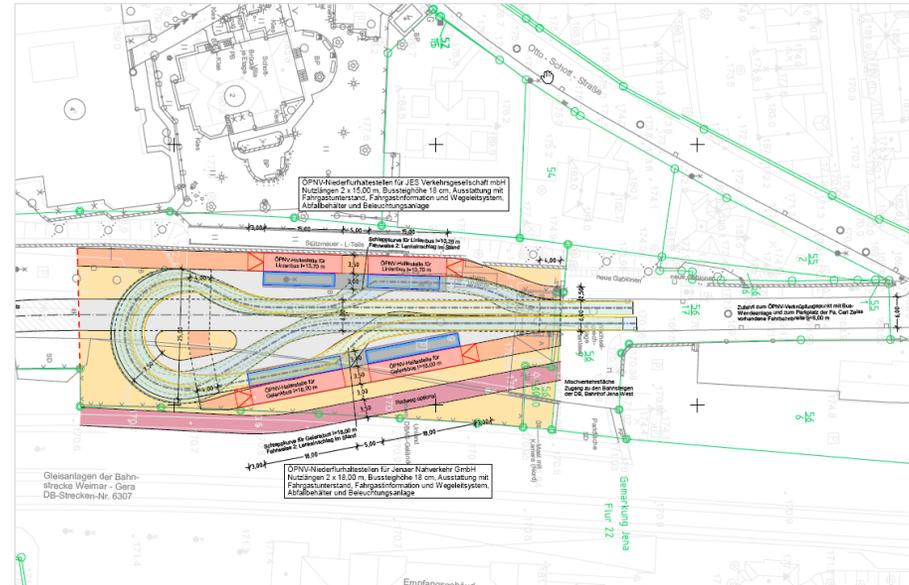
- Top Left:** A map titled 'VERKEHR 2000 JENA - KUNDE' showing the project location in Jena.
- Top Center:** Cover of a report from 'Gfi Gesellschaft für Immissionsschutz' titled 'Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan VBB-J 43 „Neue Carl-Zeiss-Promenade“ Stadt Jena'. Report number: P18-115/B4. Commissioned by Carl Zeiss Grundstücks GmbH & Co.KG.
- Top Right:** Cover of a report from 'JENA-GEOS Ingenieurbüro GmbH' titled 'GEOLOGIE • UMWELT • ROHSTOFFE • BAUGRUND'. Commissioned by Carl Zeiss Grundstücks GmbH & Co. KG.
- Bottom Left:** Cover of a report from 'FIRU GfI Immissionsschutz' titled 'Fachgutachten Ergebnisbericht' for the 'Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Neue Carl-Zeiss-Promenade“'. Date: Weimar, 23.04.2020.
- Bottom Center:** Cover of a report from 'ThINK - Thüringer Institut für Nachhaltigkeit und Klimaschutz GmbH' titled 'Stadtklimatisches Gutachten Vorhabenbezogener Bebauungsplan VBB-J 43 „Neue Carl-Zeiss-Promenade“'.
- Bottom Right:** Cover of a report titled 'Vorhabenbezogener Bebauungsplan VBB-J 43 „Neue Carl-Zeiss-Promenade“ Entwurf Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung nach §44 BNatSchG'. Date: 26.05.2020. Commissioned by Carl Zeiss Grundstücks GmbH & Co. KG.

Erschließungsplanung von HI Bauprojekt, Jena

- Erarbeitung in Abstimmung mit Fachämtern der Stadt Jena
- Integration in Vorhaben- und Erschließungsplan / Grundlage für Festsetzungen im VBB



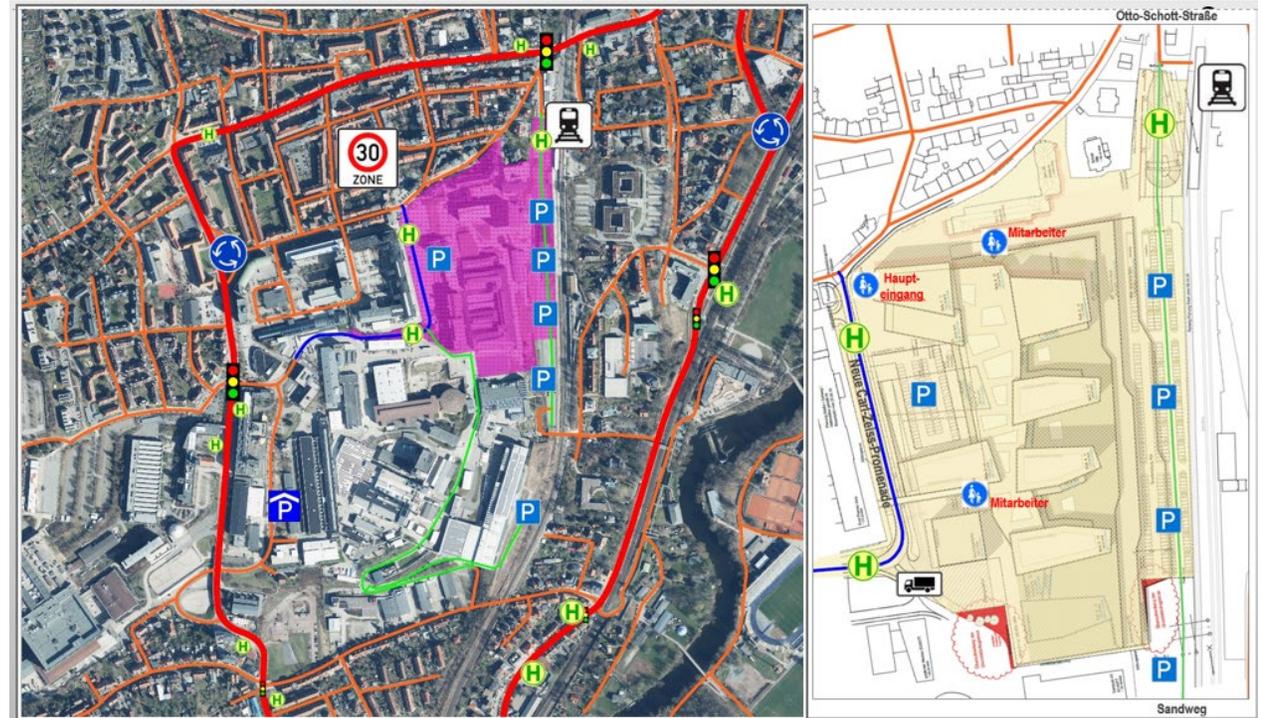
Erschließungsplanung „Neue Carl-Zeiss-Promenade“
(Stand: 06.12.2019)



Studie Buswendeanlage Bahnhof Jena-West
(Stand: 03.12.2019)

Verkehrsgutachten von Verkehr 2000, Weimar

- Prüfung der Leistungsfähigkeit der bestehenden Verkehrsnetze und der relevanten Knotenpunkte
- Erarbeitung von Konzepten / Maßnahmen für leistungsfähige Verkehrserschließung
- Stellplatznachweis, Fußgängerführung, ÖPNV-Konzept



Auszug aus Fachgutachten Verkehr, 23.04.2020

Schallgutachten von FIRU Gfi, Kaiserslautern

- Prüfung der Gewerbe- und Verkehrslärmauswirkungen
- Erarbeitung eines Schallschutzkonzeptes
- u. a. passive Schallschutzmaßnahmen für Liegenschaften an Otto-Schott-Straße
- Sicherung über Regelungen im Durchführungsvertrag



Auszug aus Schalltechnischer Untersuchung, 03.06.2020

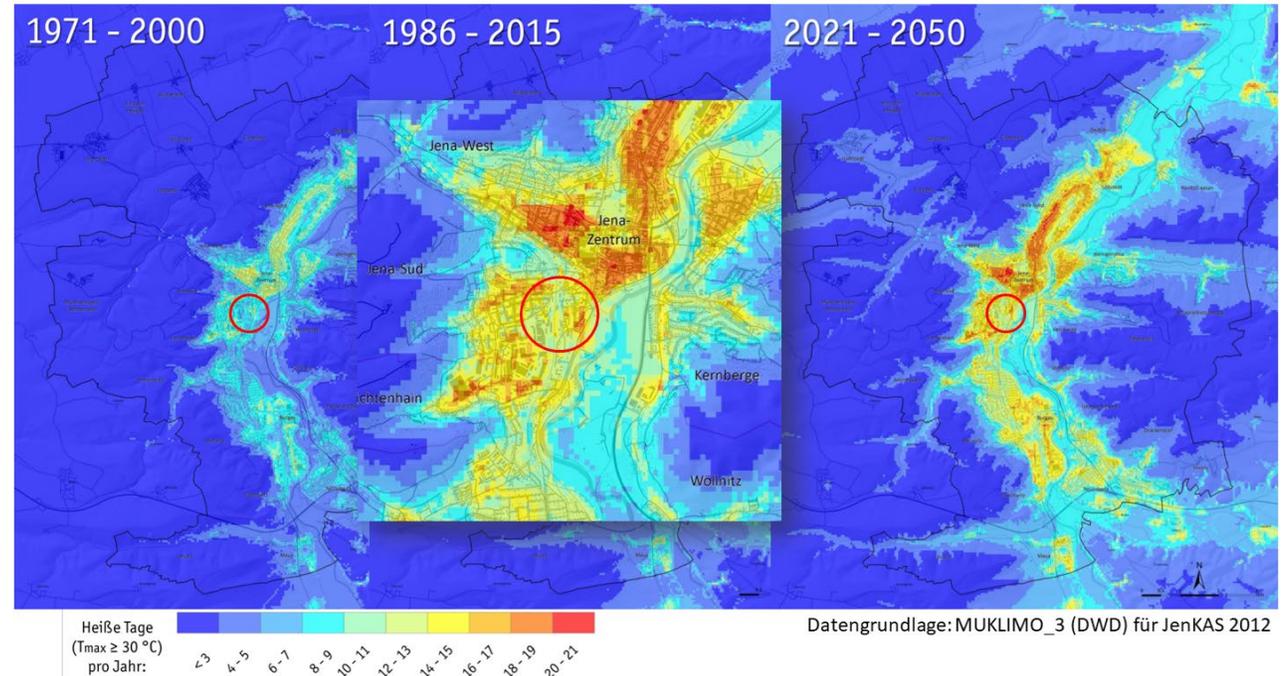
Klimagutachten von THINK, Jena

- Einordnung und Bewertung des Planungsvorhabens unter stadtklimatischen Fragestellungen und Aspekten des Klimawandels
- Modellierung und Bewertung der bioklimatischen Situation
- Betrachtung der Kaltluftdynamik

Einordnung und Bewertung des Planungsvorhabens unter stadtklimatischen Fragestellungen und Aspekten des Klimawandels

2018: 37 Heiße Tage in Jena

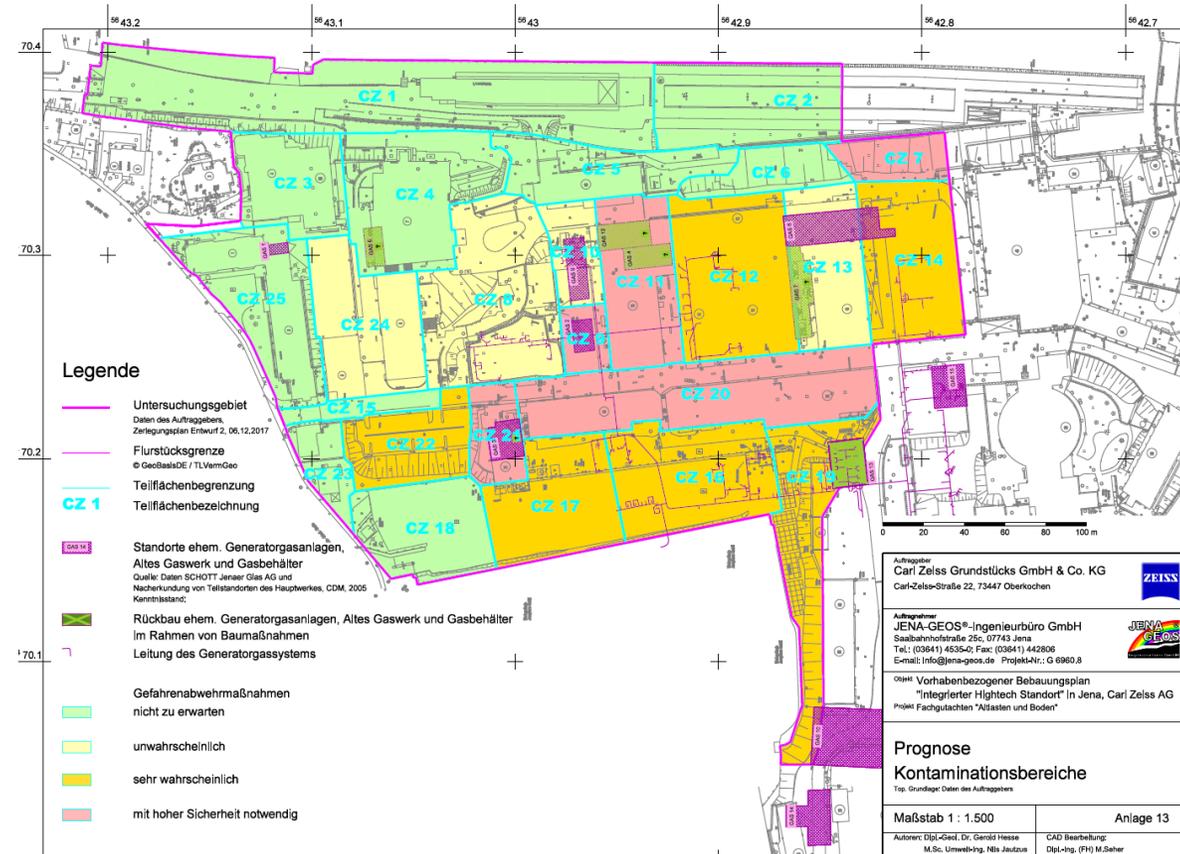
2019: 32 Heiße Tage in Jena



THINK - Thüringer Institut für Nachhaltigkeit und Klimaschutz GmbH, Jena, Februar 2020

Boden- / Altlastengutachten von Jena-Geos, Jena

- Historische Recherchen / Bestandsaufnahme
- Erarbeitung Sanierungskonzept
- Verbindlicherklärung der „Sanierungsplanung gem. § 13 BBodSchG - Neubau ZEISS Hightech - Standort Jena, Standortfreilegung, Kompartiment Boden“, Bescheid der Stadt Jena, Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt, Fachdienst Umweltschutz vom 19.08.2019



Auszug aus Fachgutachten „Altlasten / Boden“, 13.02.2020

Artenschutzgutachten und Umweltbericht von Schulz UmweltPlanung, Pirna

- Bestandsaufnahme / Artenerfassung
- Erarbeitung von Ausgleichsmaßnahmen
- Würdigung aller Schutzgüter nach UVPG im Umweltbericht

Stand der Umsetzung entwickelter Artenschutzmaßnahmen aus artenschutzrechtlicher Prüfung nach §44 BNatSchG – Vermeidungsmaßnahmen:

- Anbringung von Ersatznistkästen für Gebäudebrüter/ Höhlen- und Halbhöhlenbrüter sowie Turmfalken an verschiedenen Standorten im Umkreis von 500 m um das Plangebiet



Ersatzkästen an Gebäude Otto-Schott-Straße und Gesamtschule
(Foto: Nickel, Gutachter Schulz UmweltPlanung)

Foto: Hoppe, Schulz UmweltPlanung

Schulz UmweltPlanung, Pirna, 02.07.2020

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Vorhaben- und Erschließungsplan

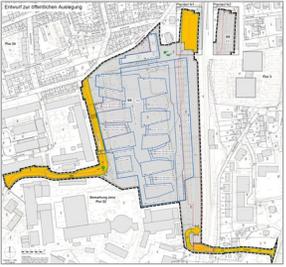
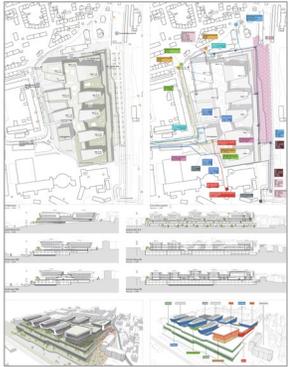
Bebauungsplan

Durchführungsvertrag

Planzeichnung

Textliche Festsetzungen

Begründung



Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

- Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.
- Zulässig sind
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgeläude.
- Ausnahmsweise können Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden.

Die allgemein zulässigen Nutzungen "öffentliche Betriebe", "Tankstellen" und "Anlagen für sportliche Zwecke" gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1, Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO sind nicht zulässig und werden nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen "Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter" und "Anlagen für kirchliche Zwecke" sowie "Vergnügungstätten" gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO sind auch nicht ausnahmsweise zulässig und werden nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsteile von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an die Öffentlichkeit wenden, nicht zugelassen. Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die in einem unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als 250 m² Verkaufsfläche besitzen.

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB)
 Es sind nur solche bauliche Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Stadt Jena, Vorhabenbezogener Bebauungsplan VBB-J 43
 „Neue Carl-Zeiss-Promenade“

Begründung Entwurf

Begründung
 Auf der Grundlage der definierten Vorhabenplanung wird als Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Dieses Baugelände umfasst mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen die gesamte Fläche im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBB-J 43 „Neue Carl-Zeiss-Promenade“. Es werden Einschränkungen bei den allgemein zulässigen sowie ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemacht.

Grundsätzlich dienen Gewerbegebiete gem. § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben. Die gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen „öffentliche Betriebe“, „Tankstellen“ sowie „Anlagen für sportliche Zwecke“ sind nicht zulässig. Die aus dem allgemeinen Zulässigkeitskatalog entnommenen Nutzungen sind nicht Gegenstand der Vorhabenplanung und entsprechen nicht der städtebaulichen Zielsetzung für die Nutzung des Gebietes. Tankstellen i.S. von Ladestationen für Elektrofahrzeuge sind zulässig, da sie sich in der Wirkung auf benachbarte Bereiche gegenüber jüdischen Kraftstoffstellen wesentlich unterscheiden und zur Vermeidung möglicher Elektrofahrzeuge notwendig sind.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter“, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und gegenüber in Grundfläche und Bauweise untergeordnet sind, „Anlagen für kirchliche Zwecke“ sowie „Vergnügungstätten“ (§ 8 Abs. 3 BauNVO) sind auch nicht ausnahmsweise zulässig. „Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter“ werden ausgeschlossen, da die Vorhabenplanung ausschließlich eine gewerblich-industrielle Nutzung vorsieht und kirchliche Einrichtungen oder Vergnügungstätten weder vorgesehen noch vom Grundsatz her mit den städtebaulichen Zielen vereinbar sind.

Festsetzung gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und § 9 BauNVO
 Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsteile von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an die Öffentlichkeit wenden, nicht zugelassen. Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als 250 m² Verkaufsfläche besitzen.

Begründung
 Auf der Grundlage des „Entwicklungskonzept Einzelhandel Jena 2025“ sollen die Gewerbe- und Industriegebiete ihrer primären Funktion entsprechend für die Unterbringung des produzierenden und dienstleistungsorientierten Gewerbes vorbehalten werden. Die mögliche Einblendung von Einzelhandel in Gewerbe- und Industriegebieten stellt im Widerspruch zu den städtebaulichen Entwicklungsziele für die Innenstadt und die Stärkung der Stadtbezirke. Im hier vorliegenden Fall soll es zulässig sein, die für die Versorgung der dort anwesenden Menschen dienenden Ladengeschäfte (z. B. Kioske) und gastronomischen Einrichtungen (z. B. Mensa, Café, Kantine) zuzulassen. Allgemein zugängliche Einzelhandelsbetriebe zur Versorgung der Öffentlichkeit mit Waren sind nicht zulässig.

04.06.2020 Seite 59 AS+P

Durchführungsvertrag zum
 Vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB-J 43
 „Neue Carl-Zeiss-Promenade“

zwischen
 Stadt Jena

und
 Carl-Zeiss Grundstücks GmbH & Co. KG
 Carl-Zeiss-Straße 22
 73447 Oberkochen

Art der baulichen Nutzung:

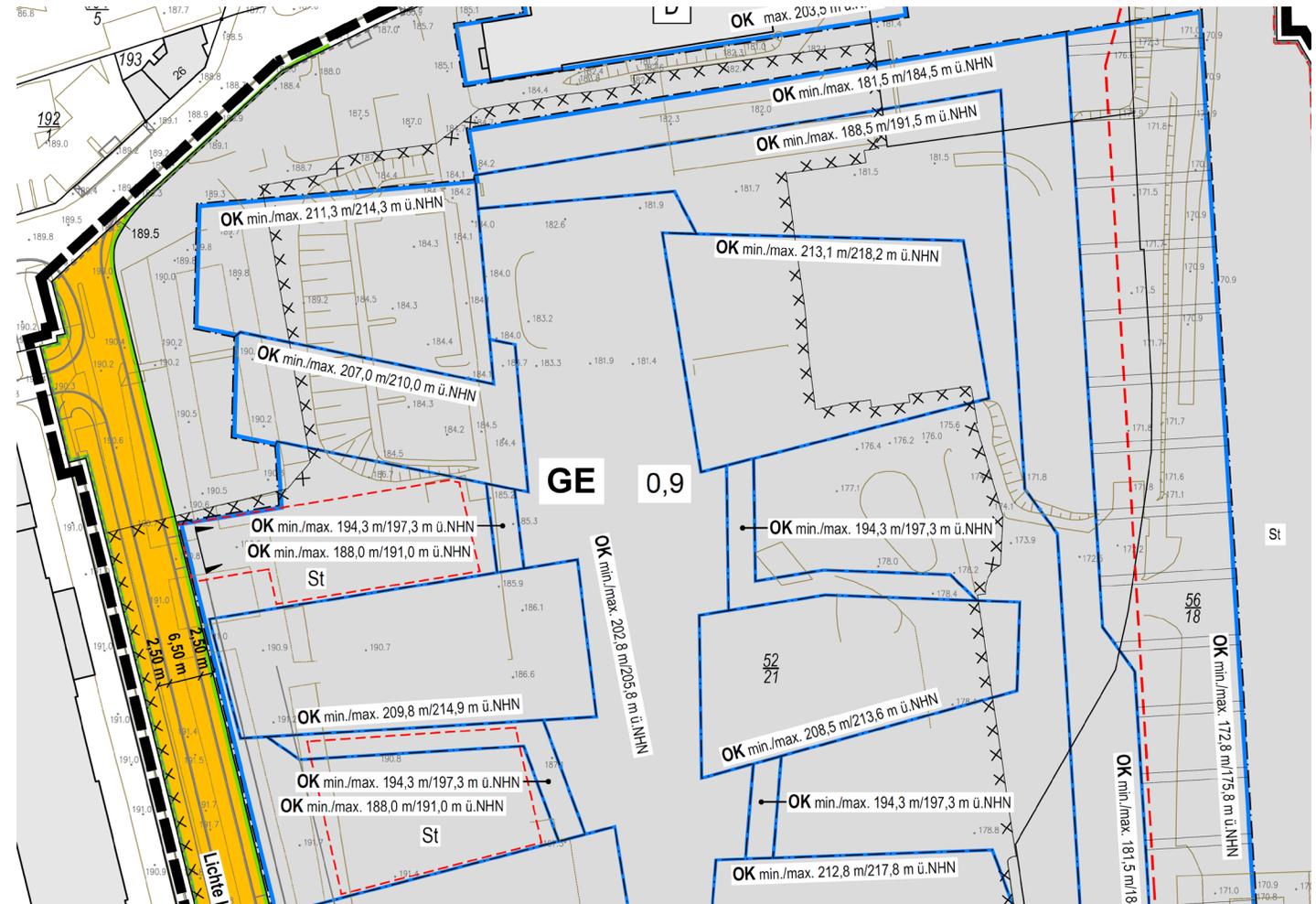
GE - Gewerbegebiet
gemäß § 8 BauNVO

(mit Einschränkungen bei den gemäß BauNVO
zulässigen Nutzungen)

Maß der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl 0,9 Überschreitung
durch Nebenanlagen bis 1,0

Höhe der baulichen Anlagen
als Mindest- und Höchstgrenzen und
Baugrenzen aufgrund unterschiedlicher
Gebäudekubaturen



Öffentliche Verkehrsflächen:

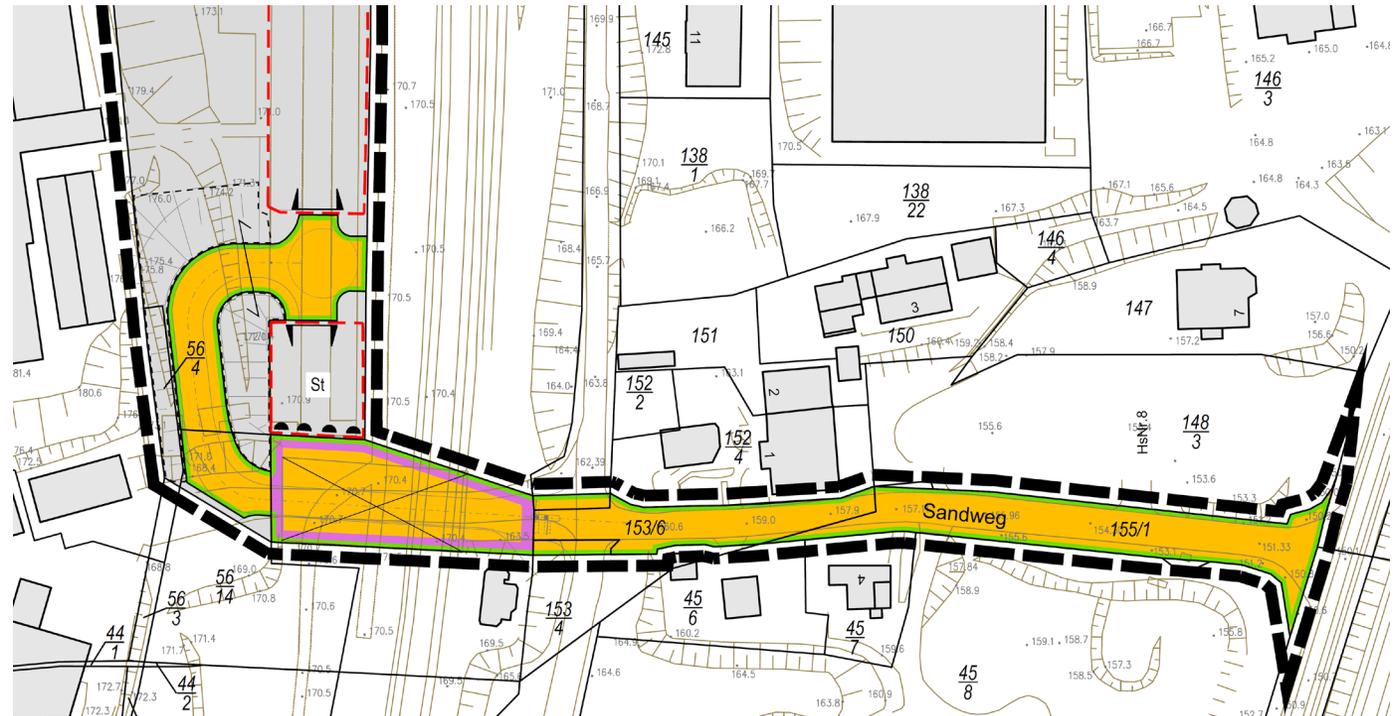
„Neue Carl-Zeiss-Promenade“
in der abgestimmten Trassierung
zwischen „Lichtenhainer Straße“
und „Otto-Schott-Straße“



Öffentliche Verkehrsflächen:

„Sandweg“ und die auszubauende „Sandweg“-Unterführung einschließlich der Auffahrtrampe zu den Parkplätzen von ZEISS und SCHOTT

Positive Stellungnahme DB Deutsche Bahn zu Eisenbahnkreuzungsgesetz liegt vor.



Aufschiebend bedingte Festsetzung: (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Bereich der geplanten **Buswendeanlage**
im nördlichen Geltungsbereich:

1. Öffentliche Verkehrsfläche (N1)
2. Gewerbegebiet (N2)

Der Planteil N2 wird erst dann rechtsverbindlich, wenn der Stadtrat der Stadt Jena in öffentlicher Sitzung beschließt, dass eine Nutzung des Bereichs N1 als „Öffentliche Verkehrsfläche“ nicht oder nicht mehr stattfinden soll.



- **Fristgebundene Verpflichtungen** des Vorhabenträgers zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen sowie die Übernahme der Kosten von Planung und Erschließung
- **Erschließungsmaßnahmen**
Carl-Zeiss-Promenade, Sandwegunterführung
- **Zulässige Nutzungen**
die Entwicklung, Herstellung und Vertrieb von Produkten und Lösungen für die industrielle Messtechnik und Qualitätssicherung, Mikroskopie, Medizintechnik und Lithographieoptik und alle dafür notwendigen Haupt- und Nebenanlagen
- **Lärmschutz**
Anspruch auf Kostenerstattung für passive Schallschutzmaßnahmen für betroffene Eigentümer
- **Grünmaßnahmen**
Begrünung mit mindestens 90 Laubbäumen, mindestens 50 Sträuchern, 12 Laubbäumen an der Carl-Zeiss-Promenade, extensive Begrünung von mindestens 25 % der Dachflächen, Maßnahmenblätter

08. - 09. / 2020

**Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
und Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

4. Quartal 2020

Auswertung der Stellungnahmen / Abwägung

Ende 2020

Satzungsbeschluss (angestrebt)





Seeing beyond