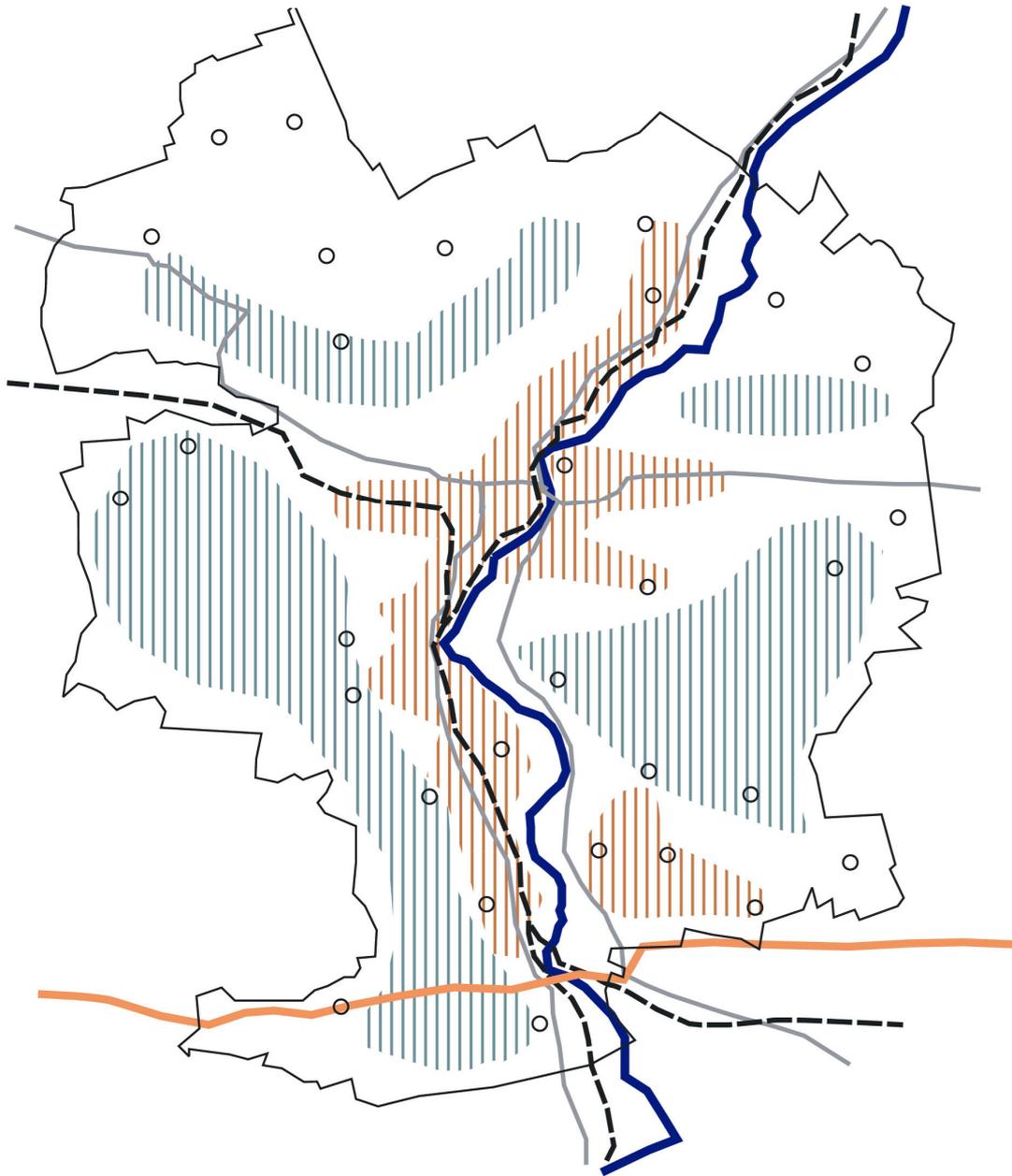


Stadt Jena

Flächennutzungsplan

September 2005

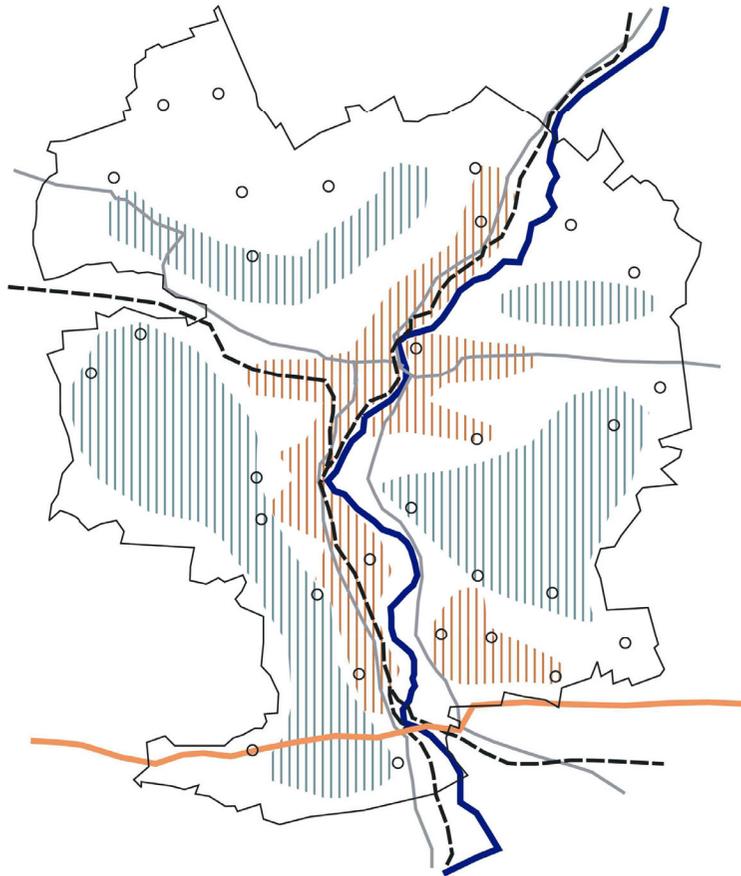


genehmigt am 28.02.2006 _ wirksam am 09.03.2006

Stadt Jena

Flächennutzungsplan

September 2005



Inhaltsverzeichnis

1	Flächennutzungsplan der Stadt Jena	1
1.1	Einleitung	1
1.2	Rechtliche Grundlagen	4
1.3	Planverfahren	5
1.4	Einordnung in übergeordnete Planungen	7
1.4.1	Landesentwicklungsplan	7
1.4.2	Hauptentwicklungsziele des Regionalen Raumordnungsplanes	8
1.4.3	Fachliche Ziele des Regionalen Raumordnungsplanes	9
2	Jena – Ausgangssituation und Ziele	17
2.1	Ausgangssituation	17
2.1.1	Historische Entwicklung und städtebauliche Strukturen	17
2.1.2	Demographische Entwicklungen	18
2.2	Städtebauliche Entwicklungsziele	24
2.2.1	Städtebauliche Entwicklungsziele für die Gesamtstadt	24
2.2.2	Städtebauliche Entwicklungsziele für den Bereich Wohnen	25
2.2.3	Städtebauliche Entwicklungsziele im Rahmen von Stadtsanierung und Stadtumbau	25
2.2.4	Städtebauliche Entwicklungsziele für den Bereich Verkehr	26
2.2.5	Städtebauliche Entwicklungsziele für den Bereich Umwelt	26
2.3	Zentren	27
2.3.1	Ausgangslage	27
2.3.2	Leitziele und Leitsätze	32
2.3.3	Planungen	32
2.4	Stadtentwicklung, Stadtsanierung und Stadtumbau	37
2.4.1	Sanierungsgebiete	37
2.4.2	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme	38
2.4.3	Stadtumbaugebiete	40
2.4.4	Gebiete mit Erhaltungssatzung	42
2.5	Ländliche Ortsteile	44

3	Flächennutzungen	48
3.1	Wohnbauflächen	51
3.1.1	Ausgangslage	51
3.1.1.1	Nachfragegerechte Wohnbauflächenentwicklung	51
3.1.1.2	Entwicklung der Nachfrage	52
3.1.1.3	Bautätigkeit	52
3.1.1.4	Preisentwicklungen	54
3.1.2	Leitziele und Leitsätze	56
3.1.3	Planungsgrundlagen, zukünftige Nachfrage und Wohnbauflächenbedarf	57
3.1.3.1	Entwicklungen im Geschosswohnungsneubau	57
3.1.3.2	Entwicklung der Einfamilienhausneubauten	58
3.1.3.3	Anpassung der Wohnbauflächenentwicklung an die zu erwartende Nachfrage	59
3.1.3.4	Wohnbauflächenbilanz	60
3.1.3.5	Fazit Flächenbilanz	65
	Tabellen A bis D	66
3.2	Gemischte Bauflächen	74
3.2.1	Ausgangslage	74
3.2.2	Planungen	77
3.3	Gewerbliche Bauflächen	81
3.3.1	Ausgangslage	81
3.3.2	Planungsgrundlagen	85
3.3.3	Ziele und Leitsätze	89
3.3.4	Planungen	89
3.3.5	Flächenrecycling	92
3.4	Sonderbauflächen	94
3.4.1	Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel	94
3.4.2	Sonderbauflächen für Forschung und Lehre	97
3.4.3	Sonderbaufläche Justizzentrum	101
3.4.4	Sonderbauflächen für Freizeit und Sport	101
3.4.5	Sonderbauflächen für landwirtschaftliche Stallanlagen	102

3.5	Flächen für Gemeinbedarf und Grünflächen	105
3.5.1	Ausgangslage Gemeinbedarfsflächen	105
3.5.2	Ziele und Leitsätze Gemeinbedarfsflächen	115
3.5.3	Planungen Gemeinbedarfsflächen	115
3.5.4	Ausgangslage Grünflächen	120
3.5.5	Ziele und Leitsätze Grünflächen	121
3.5.6	Planungen Grünflächen	122
3.5.7	Grünflächen mit besonderer Zweckbestimmung	122
3.6	Verkehr	129
3.6.1	Ausgangslage	129
3.6.2	Ziele und Leitsätze	133
3.6.3	Planungen	134
3.7	Ver- und Entsorgung	140
3.7.1	Ausgangslage Ver- und Entsorgung	140
3.7.2	Ziele und Leitsätze Ver- und Entsorgung	143
3.7.3	Planungen Ver- und Entsorgung	144
3.8	Flächen für Landwirtschaft und Wald	147
3.8.1	Ausgangslage Landwirtschaft	148
3.8.2	Ziele und Leitsätze Landwirtschaft	148
3.8.3	Planungen Landwirtschaft	149
3.8.4	Ausgangslage Wald	150
3.8.5	Ziele und Leitsätze Wald	151
3.8.6	Planungen Wald	151
3.9	Von der Darstellung ausgenommene Flächen	154
3.10	Denkmalschutz, Kennzeichnungen und weitere Hinweise	156
3.10.1	Denkmalschutz	156
3.10.2	Kennzeichnungen	159
3.10.3	Immissionsschutz	161

4	Integration des Landschaftsplanes	163
4.1	Rechtliche Grundlagen und Vorgehensweise	163
4.2	Grundsätze und Ziele	165
4.3	Schutzgebiete nach Thüringer Naturschutzgesetz	167
4.3.1	Flora-Fauna-Habitat-Gebiete	167
4.3.2	Naturschutzgebiete/Naturschutzgroßprojekt	170
4.3.3	Landschaftsschutzgebiete	171
4.3.4	Geschützte Landschaftsbestandteile bzw. Flächennaturdenkmale	171
4.3.5	Naturdenkmale	172
4.3.6	Besonders geschützte Biotope	173
4.4	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft und Ausgleichsflächen	175
4.4.1	Rechtliche Grundlagen	175
4.4.2	Planungen	176
4.5	Flächen für den Hochwasserschutz (Überschwemmungsgebiete)	189
4.5.1	Ziele und Leitsätze	190

Verzeichnis der Beikarten

Detailkarte Großflächiger Einzelhandel im Stadtzentrum	34
Gebiete des besonderen Städtebaurechts	39
Wohnbereiche	64
Gemischte Bauflächen	80
Gewerbliche Bauflächen	88
Sonderbauflächen großflächiger Einzelhandel	96
Detailkarte Sonderbauflächen Forschung und Lehre im Innenstadtbereich	100
Sonderbauflächen	104
Verkehr	139
Hauptver- und Entsorgungsanlagen	142
Flächen für Landwirtschaft und Wald	153
Denkmalschutz und Kennzeichnungen	158
Natur-, Umwelt- und Wasserschutz (Schutzgebiete)	169
Besonders geschützte Biotope und Einzelobjekte	174
Entwicklung des Naturhaushaltes	179

1 Flächennutzungsplan der Stadt Jena

1.1 Einleitung

Die Stadt Jena ist in den letzten Jahren durch eine dynamische wirtschaftliche und städtebauliche Entwicklung gekennzeichnet. Mit der Durchführung der Gebietsreform im April/Juli 1994 erweiterte sich das Stadtgebiet Jenas um acht Gemeinden mit insgesamt 16 Ortsteilen, die bereits zuvor begonnen hatten, in Ausübung der eigenen Planungshoheit Flächennutzungspläne aufzustellen.

Vor dem Hintergrund der demographischen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Veränderungen haben sich die Flächenansprüche unterschiedlicher Nutzungen, wie beispielsweise Wohnen oder gewerbliche Nutzungen, sowohl erhöht als auch teilweise innerhalb des Stadtgebietes verlagert.

Um nunmehr eine unbedingt notwendige einheitliche Planungsgrundlage und auch einheitliche Verfahrensgrundlage zu schaffen, wird für alle Ortsteile des Stadtgebietes der Stadt Jena eine aktuelle Bauleitplanung entwickelt. Mit diesem Planverfahren werden die in Kraft gesetzten Flächennutzungspläne der ehemals selbstständigen Ortsteile

- Cospeda mit Closewitz und Lützeroda,
- Kunitz mit Laasan und
- Münchenroda mit Remderoda

integriert und durch den Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet ersetzt. Im Sinne der Integration werden die ländlichen Ortsteile im Erläuterungsbericht nicht einzeln beschrieben, sondern in den jeweiligen Fachkapiteln behandelt.

Mit dem vorliegenden überarbeiteten und fortgeschriebenen Entwurf zum Flächennutzungsplan ordnet und steuert die Stadt Jena nach ihrem voraussehbaren Bedarf und entsprechend gesamtstädtischer Leitlinien die Bodennutzung im Gemeindegebiet in den Grundzügen mit einem Planungshorizont von 10 bis 15 Jahren. Aufgrund der Dynamik der gesellschaftlichen und technischen Entwicklung sowie deren Auswirkungen auf städtebauliche Zielstellungen ist eine permanente Überprüfung und Fortschreibung der Planung durch die Gemeinde notwendig.

Aufgabe und Inhalt

Der Flächennutzungsplan zählt als Teil der Bauleitplanung zu den wesentlichen Aufgaben einer kommunalen Selbstverwaltung. In ihm wird die **Regelung und Entwicklung der Bodennutzung** vorbereitet. Die Nutzungsansprüche aus den einzelnen Fachplanungen werden erstellt und die sich daraus ergebenden Flächenansprüche nach den voraussehbaren Bedürfnissen quantifiziert.

Mit der Erstellung des Flächennutzungsplanes erfolgte eine umfangreiche Abstimmung mit den einzelnen Fachplanungen, deren unterschiedliche Nutzungsansprüche die gesamtstädtischen Grundzüge der Stadtentwicklungsplanung beeinflussen. Eine wichtige Aufgabe des Flächennutzungsplanes stellt die Koordination und Abwägung der in Jena in den vergangenen Jahren erarbeiteten oder aktualisierten Vielzahl von fachlichen Einzelplanungen dar. Die bedeutendsten flächenrelevanten Fachplanungen sind:

- Kommunales Stadtentwicklungskonzept, Teil Wohnungswirtschaft
- Verkehrsentwicklungsplan

- Masterplan Jena/Saale-Holzland-Kreis
- Gutachten zur Entwicklung der Arbeitsstätten- und Gewerbeflächenentwicklung
- Fortschreibung der Konzeption für die Entwicklung des Einzelhandels
- Landschaftsplan

Über die Untere Naturschutzbehörde ist die Gemeinde als Träger der Bauleitplanung auch für die Aufstellung des Landschaftsplanes zuständig. Gemäß der §§ 1, 1a und 5 Baugesetzbuch (BauGB) sowie des § 16 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege dieses Fachplanes im Rahmen der Integration mit anderen Belangen der Bauleitplanung und anderen Fachplänen abgewogen und bei der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt bzw. mit übernommen.

In § 5 Abs. 2 bis 4 BauGB ist der **Inhalt des Flächennutzungsplanes** in Form von möglichen Nutzungsdarstellungen der Flächen geregelt. Diese **Darstellungen** sind die eigentlichen planerischen Festlegungen. Zu ihnen zählen unter anderem:

- Bauflächen wie Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen oder Sonderbauflächen
- Flächen zur Ausstattung der Gemeinde mit Gemeinbedarfseinrichtungen wie Verwaltungsreinrichtungen, Schulen etc.
- Flächen für die überörtlichen Hauptverkehrsanlagen
- Flächen für Versorgungsanlagen wie z.B. Abwasser, Abfallbeseitigung
- Verschiedene Arten von Grünflächen wie unter anderem Friedhöfe, Kleingärten
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Flächennutzungsplan besitzt eine Doppelfunktion, da er einerseits mit den Darstellungen für das gesamte Gemeindegebiet die Bodennutzung der nachgelagerten verbindlichen Bauleitplanung vorbereitet und andererseits die übergeordneten Planungen wie z.B. die Regionalplanung mit berücksichtigt.

Neben den Darstellungen der gemeindlichen Planungsabsicht beinhaltet der Flächennutzungsplan **nachrichtliche Übernahmen** und Vermerke, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffen wurden sowie rechtsverbindliche Festsetzungen und Planungen überörtlicher Träger, die sich der Planungshoheit der Gemeinde entziehen. Die gesetzliche Grundlage für die Pflicht zur Übernahme ergibt sich aus § 5 Abs. 4 BauGB. Zudem enthält der Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 3 BauGB auch **Kennzeichnungen**, die lediglich eine Hinweiskfunktion besitzen.

Die anpassungspflichtigen **Ziele der Raumordnung und Landesplanung**, die sich aus dem Bundesraumordnungsgesetz und dem Thüringischen Landesplanungsgesetz ergeben, sind bei der Entwicklung der Planungsgrundzüge gemäß § 1 Abs. 4 BauGB zu beachten.

Gemäß § 5 Abs. 5 BauGB wird dem Flächennutzungsplan ein **Erläuterungsbericht** beigelegt. Darin sind die Grundlagen, Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Inhalte und Aussagen der Planung dargelegt. Der Bericht begleitet somit als zusätzliche Informationsquelle die gesamte Planaufstellung. Bei inhaltlichen Änderungen des Planteils ist der Erläuterungsbericht entsprechend fortzuschreiben.

Der Erläuterungsbericht ist in vier Teile gegliedert. Im ersten Teil werden die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen mit den Kapiteln "Rechtliche Grundlagen" (Kap. 1.2), "Planverfahren" (Kap. 1.3) und "Einordnung in übergeordnete Planungen" (Kap. 1.4) dargestellt. Im zweiten Teil wird die für Jena spezifische Ausgangssituation sowie die grundlegenden Ziele der künftigen Stadtentwicklung (Kap. 2.1 bis 2.5) dargelegt. Auf dieser Grundlage werden die verschiedenen Nutzungsarten und Flächenentwicklungen für Wohnen, Gewerbe usw. (Kap. 3.1 bis 3.9) und weitere Kennzeichnungen (Kap. 3.10) erläutert. Ein weiterer Bestandteil des Flächennutzungsplanes ist die Integration des Landschaftsplanes in den Flächennutzungsplan, die ebenfalls ein wichtiger Bestandteil des Erläuterungsberichtes ist (Kap. 4.1 bis 4.4). Darüber hinaus behandelt der Erläuterungsbericht die Flächen für den Hochwasserschutz (Kap. 4.5).

Grundlage des Flächennutzungsplanes ist die topografische Grundkarte im Maßstab 1 : 10.000, d.h. 1 cm auf der Karte entspricht 100 m in der Wirklichkeit. Daraus ergibt sich ein entsprechender **Generalisierungsgrad**: Grundstücksgenaue Abgrenzungen sind nicht möglich, Flächen werden erst ab einer Größe von ca. 0,5 ha dargestellt und nicht alle Details der Nutzungen können aufgezeigt werden. Die Aussage des Planwerkes besteht daher in einer Bereichs- und Entwicklungscharakterisierung.

Aus Gründen der Vielfalt der Themen und Inhalte können auch nicht alle fachbezogenen Informationen im eigentlichen Plan dargestellt werden. Deshalb erfolgt zu ausgewählten Themen eine inhaltliche Verdeutlichung in **Beikarten** innerhalb des Erläuterungsberichtes.

1.2 Rechtliche Grundlagen

Die gesetzlichen Grundlagen für die Flächennutzungsplanung sind das örtliche Planungsrecht mit Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung. Der Flächennutzungsplan ist Teil der zweistufigen Bauleitplanung, mit dem gemäß § 5 Abs. 1 BauGB die beabsichtigte Bodennutzung der voraussehbaren Bedürfnisse der Gemeinde für das gesamte Gemeindegebiet in Grundzügen dargestellt wird. Der Planungshorizont beträgt in der Regel 10 bis 15 Jahre. Als Teil der kommunalen Selbstverwaltung liegt die Planungshoheit gemäß § 2 Abs. 1 BauGB bei der jeweiligen Gemeinde.

Der Flächennutzungsplan ist als vorbereitender Bauleitplan Grundlage und Rahmen für die verbindliche Bauleitplanung, deren Bebauungspläne nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden müssen. Als verwaltungsinternes Planwerk hat der Flächennutzungsplan eine Bindungswirkung gegenüber den unterschiedlichen Fachplanungen.

Die Träger öffentlicher Belange (TÖB), die gemäß §§ 4, 13 BauGB im Rahmen des Verfahrens zur Erarbeitung des Flächennutzungsplanes beteiligt sind, haben ihre Planungen nach § 7 BauGB dem Flächennutzungsplan insoweit anzupassen, als sie diesem Plan nicht widersprochen haben. Des Weiteren besitzt der Flächennutzungsplan mittelbare Rechtswirkung bei der Genehmigung von so genannten sonstigen Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 3 BauGB.

Im Gegensatz zum Bebauungsplan, der aufgrund seines Rechtscharakters als Satzung für jedermann direkt verbindlich ist, stellt der Flächennutzungsplan keine Rechtsnorm oder Verwaltungsakt dar. Es leiten sich aus dem Flächennutzungsplan für den einzelnen Bürger daher keine unmittelbaren Rechtsansprüche, z.B. auf eine Baugenehmigung, ab.

Gemäß der **Überleitungsbestimmungen** des § 233 Abs. 1 BauGB in der Neufassung vom 23.09.2004 wird das Verfahren zur Aufstellung des vorliegenden Flächennutzungsplanes auf Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung beendet (vgl. Ausführungen zu den Überleitungsbestimmungen des EAG-Bau im nachfolgenden Kapitel 1.3.).

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch - (BauGB) in der gem. § 233 Abs. 1 BauGB i.d. Neufassung v. 23.09.2004 i.V.m. § 5 BauGB vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung

Baunutzungsverordnung - (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Gesetz (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Thüringer Bauordnung - (ThürBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 16. März 2004 (GVBl. S. 349)

Planzeichenverordnung - (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - (ThürNatG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29. April 1999 (GVBl. S. 298), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2003 (GVBl. S. 393)

1.3 Planverfahren

Der Stadtrat der Stadt Jena hat am 18.12.2002 die Aufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Verfahrensablauf für die Erstellung eines Flächennutzungsplanes sieht mit den §§ 3, 4 BauGB die Beteiligung aller von der Planung Betroffenen vor. Entsprechend wurden vom 30.04.2001 bis zum 05.06.2001 die Träger öffentlicher Belange mit der **frühzeitigen Beteiligung**, darunter Behörden, Versorgungsunternehmen, Institutionen aus der Wirtschaft, Kirchen usw., die Nachbargemeinden und ab 10.04.2001 bis 09.05.2001 die Jenaer Bürger bereits im Rahmen der **vorgezogenen Bürgerbeteiligung** um Anregungen, Bedenken und Stellungnahmen zum **Vorentwurf des Flächennutzungsplanes** (Arbeitsstand März 2001) gebeten. Im Stadtentwicklungsausschuss wurde am 21.02.2002 das Einvernehmen zu diesen Anregungen und Bedenken hergestellt.

Nach Prüfung der Belange durch die Stadtverwaltung und Einarbeitung der Hinweise und Anregungen zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung, der Träger öffentlicher Belange sowie der zuständigen Fachämter entstand der **Entwurf des Flächennutzungsplanes** (Arbeitsstand September 2002). Zu den Planungsgrundlagen zählen auch die aktuelle Bevölkerungsprognose (Januar 2002) und es wurden die im Baugesetzbuch neu verankerten Regelungen zu umweltschützenden Belangen in der Abwägung gemäß § 1a BauGB und die Ausgleichsregelung entsprechend § 5 BauGB berücksichtigt. Mit **Billigung** im Planentwurfs- und Auslegungsbeschluss durch den Stadtrat am 18.12.2002 wurde die öffentliche Auslegung zur weiteren Beteiligung der Jenaer Bürger und anderer Planungsträger durchgeführt.

Während der **1. öffentlichen Auslegung des Entwurfes** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.02.2003 bis 28.03.2003 im Rahmen der zweiten Stufe der Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden die von der Planung Betroffenen erneut gebeten, sich zu den Planungen zu äußern.

In der Sitzung des Jenaer Stadtentwicklungsausschusses am 15.01.2004 ist durch mehrheitlichen Beschluss das Einvernehmen zum Umgang mit den Einzelanregungen gemäß "Protokoll zur Behandlung der Anregungen" geschaffen worden und der Stadtrat davon am 03.03.2004 in Kenntnis gesetzt worden. Nach Einarbeitung der Anregungen und Bedenken lag der daraus entstandene Zwischenstand des Flächennutzungsplanes (Entwurf 08/2004) dem Thüringer Landesverwaltungsamt von November 2004 bis Januar 2005 erneut zur Stellungnahme vor, um zur nächsten Offenlage einen möglichst weitgehend abgestimmten Entwurfsstand vorweisen zu können. Die Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes von Januar 2005 beschränkte sich - außer drei Einwendungen - auf Hinweise und Empfehlungen, sodass hier eine weitgehende Abstimmung mit dem Landesverwaltungsamt anerkannt werden kann.

Nachdem der Jenaer Stadtentwicklungsausschuss am 10.03.05 Einvernehmen zur Behandlung der Anregungen des Landesverwaltungsamtes schuf und dementsprechend erforderliche Änderungen sowie weitere Aktualisierungen in den Entwurf eingearbeitet wurden, liegt hiermit die Überarbeitung und Fortschreibung des Entwurfes (Arbeitsstand März 2005) vor.

Der Stadtrat hat am 18.05.2005 diesen Entwurfsstand inklusive der Langfassung des Erläuterungsberichtes gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Mit der **öffentlichen Auslegung** des 2. Entwurfes fand im vom 06.06.2005 bis 06.07.2005 eine weitere Stufe der Bürgerbeteiligung statt, in der die Jenaer Bürger und die Träger öffentlicher Belange ihre Anregungen und Bedenken zum Flächennutzungsplan einbringen konnten.

Nach Offenlage und Trägerbeteiligung wird gemäß § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange aus den beiden Auslegungen gegeneinander und untereinander durch den Stadtrat vorgenommen. Mit Abwägungsbeschluss des Stadtrates erfolgt die Benachrichtigung der Einwender über das förmliche Abwägungsergebnis.

Nach Einarbeitung der Abwägungsergebnisse in den Planteil und Erläuterungsbericht wird anschließend der Flächennutzungsplan in seiner endgültigen Fassung vom Stadtrat **beschlossen**. Insofern nicht andere Verfahrensschritte notwendig werden, wird der Flächennutzungsplan entsprechend § 6 Abs. 1 BauGB bei der höheren Verwaltungsbehörde, hier das Thüringer Landesverwaltungsamt Weimar, zur **Genehmigung** eingereicht. Seine Gültigkeit erhält der Flächennutzungsplan mit der Bekanntmachung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB.

Am 20. Juli 2004 trat das vom Bundestag aufgrund europarechtlicher Anforderungen beschlossene "Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien" (**Europarechtsanpassungsgesetz Bau, EAG-Bau**) in Kraft, mit dem das Baugesetzbuch umfangreiche Änderungen erfährt. Diese betreffen u.a. auch Aufbau und Inhalt des Flächennutzungsplanes. So ist z.B. neben der auch bisher erforderlichen Begründung zum Flächennutzungsplan ein gesonderter Umweltbericht zu schreiben, in dem die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten sind. Zudem ist der Begründung eine "zusammenfassende Erklärung" beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden. Dabei sind anderweitige Planungsalternativen darzustellen.

In den **Überleitungsbestimmungen** der §§ 233 (1) bzw. 244 (1) BauGB wird jedoch einem möglichen fortgeschrittenen Verfahrensstand dieser langwierigen Planungen Rechnung getragen, indem Flächennutzungspläne, die bis zum 20.07.2006 in Kraft gesetzt werden, noch nach den bisherigen Bestimmungen zu erstellen sind. In Jena ist das Verfahren weit fortgeschritten und eine Anwendung des novellierten Baugesetzbuches würde zu einer Verzögerung des Verfahrens um bis zu zwei Jahre führen. Darüber hinaus hat die Stadt Jena als Selbstbindung die freiwillige Durchführung von kommunalen Umweltverträglichkeitsprüfungen (UVP) für ihre verbindlichen Bauleitpläne beschlossen, so dass die Umweltbelange bereits in dem vorliegenden Erläuterungsbericht in hohem Maße berücksichtigt sind.

Deswegen finden die Änderungen des Baugesetzbuches im vorliegenden Flächennutzungsplan keine Anwendung, das Verfahren zur Aufstellung wird nach „altem“ Baugesetzbuch gemäß der Überleitungsbestimmungen des § 233 Abs. 1 BauGB in der Neufassung vom 23.09.2004 in Verbindung mit § 5 BauGB in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung beendet.

1.4 Einordnung in übergeordnete Planungen

Die Rechtsgrundlagen der Landes- und Regionalplanung sind im Bundesraumordnungsgesetz (ROG) geregelt. Danach sind unter Anwendung des **Gegenstromprinzips** überörtliche und örtliche Planung aufeinander abzustimmen. Einerseits sind die kommunalen Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Regionalplanerische Ziele, die sich auf die Bauleitplanung beziehen, besitzen damit eine Bindungswirkung für die Flächennutzungsplanung. Andererseits ergibt sich aus dem Gegenstromprinzip auch, dass die spezifischen Gegebenheiten auf der Ebene der Gemeinden bei den übergeordneten Planungen zu berücksichtigen sind.

Im Folgenden werden die für den Flächennutzungsplan Jena relevanten Aussagen des Landesentwicklungsprogramms bzw. -planes zusammenfassend aufgeführt. Anschließend werden die fachlichen Ziele des Regionalen Raumordnungsplanes Ostthüringen (RROP-OT) kurz erläutert, die Gliederung der Abschnitte entspricht dabei derjenigen des Raumordnungsplanes. Die konkrete Umsetzung bzw. Abwägung der Ziele erfolgt in den einzelnen Kapiteln des Erläuterungsberichtes.

1.4.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan 2004 stellt eine Fortschreibung des Landesentwicklungsprogramms von 1993 dar, in welchem erstmals die raumrelevanten Ziele der Landesentwicklung Thüringens definiert wurden. Damit wurde den seit 1993 eingetretenen tatsächlichen räumlichen Entwicklungen und neuen rechtlichen Grundlagen auf Bundes- und Landesebene Rechnung getragen. Die Thüringer Landesregierung hat dem Landesentwicklungsplan am 1. Juni 2004 zugestimmt. Nach einer erneuten Anhörung zur Ausweisung von Oberzentren ist der Plan am 21.09.2004 in der Variante mit den drei Oberzentren Erfurt, Gera und Jena durch die Landesregierung verabschiedet worden. Mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Thüringen Nr. 18/04 hat er am 29.10.2004 Rechtskraft erlangt. Damit wurde gleichzeitig das Landesentwicklungsprogramm von 1993 außer Kraft gesetzt.

Der Landesentwicklungsplan 2004 umfasst den Zeitraum der nächsten 10 bis 15 Jahre und wird fortgeschrieben. Mit dem Plan soll die Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes und seiner Teilräume durch die Aufstellung von raumbezogenen Grundsätzen und Zielen für die zukünftige Landesentwicklung gesteuert werden. Ziel ist es, wirtschaftlich, ökologisch und sozial ausgewogene Raum- und Siedlungsstrukturen in Thüringen zu entwickeln. Der Landesentwicklungsplan gibt einen Orientierungsrahmen für die angestrebte Raumentwicklung, er gibt die Raum- und Siedlungsstruktur für Thüringen vor und beschreibt die Entwicklungsziele für Wirtschaft, Natur und Landschaft, bauliche Entwicklungen, Soziales etc., die bei der weiteren Planung zu beachten sind.

Neben den Vorgaben aus dem Raumordnungsgesetz und dem Thüringer Landesplanungsgesetz wurden auch die Leitgedanken des Europäischen Raumentwicklungskonzeptes (EUREK) unter Beachtung der spezifischen Bedingungen in Thüringen berücksichtigt.

Im System der zentralen Orte ist Jena neben Erfurt und Gera als eines der drei **Oberzentren** mit überregionaler Bedeutung in Thüringen definiert. Jena übernimmt Funktionen in der Versorgung mit qualitativ hochwertigen Gütern und Dienstleistungen im sozialen, wirtschaftlichen, kulturellen und wissenschaftlichen Bereich für die Einwohner und das Umland. Jena hat eine besondere Bedeutung als Wissenschaftsstandort, Standort moderner Forschungseinrichtungen und Wirtschaftsunternehmen sowie als Technologiezentrum.

Jena ist mit mehreren umliegenden Gemeinden aufgrund einer Gesamteinwohnerzahl von über 120.000 Einwohnern und einer Bevölkerungsdichte mit über 700 Einwohnern/qkm ein **Verdichtungsraum** mit Bevölkerungs-, Siedlungs-, Wirtschafts-, Versorgungs- und Bildungsschwerpunkt in Ostthüringen. Jena nimmt damit sowohl Entwicklungs- als auch Ordnungsaufgaben wahr.

Das Arbeitsplatzangebot ist nach Umfang und Qualität vorwiegend im gewerblich-industriellen Bereich und im Dienstleistungssektor zu fördern. Da die Wirtschaft der entscheidende Akteur einer nachhaltigen Entwicklung ist, steht die Nutzung der Verkehrs- und Lagegunst für eine weitere wirtschaftliche Entwicklung im Vordergrund. Die hoch qualifizierten Arbeitskräfte im Oberzentrum Jena dienen als Potenzial für den Ausbau leistungsfähiger Bildungs-, Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen sowie innovativer gewerblicher Unternehmen. Des Weiteren ist für Jena die Entwicklung des Fremdenverkehrs als ergänzender Wirtschaftsfaktor vorgesehen. Einen hohen Stellenwert erhalten Sicherung und Ausbau von technischer Infrastruktur und öffentlichem Personennahverkehr.

Um Abwanderungs- und Suburbanisierungsprozessen entgegen zu steuern, ist die Verbesserung der Wohnverhältnisse und des Umfeldes der Wohnstandorte in Jena notwendig.

Sensible Freiräume wie das Landschaftsschutzgebiet Mittleres Saaletal sind zu schützen und die Belange von Natur und Umwelt bei der Flächeninanspruchnahme, zu berücksichtigen. In Bezug auf die Umwelt- und Freiflächensituation spielt die Erhaltung landwirtschaftlicher Produktionsflächen ebenso eine Rolle wie Maßnahmen für Hochwasserschutz und Gewässergüte sowie der Schutz von landschaftlichen Vorranggebieten mit landesweiter bzw. gesamtstaatlicher Bedeutung.

1.4.2 Hauptentwicklungsziele des Regionalen Raumordnungsplanes

Aus dem Landesentwicklungsprogramm wurden die Ziele der räumlichen Entwicklung für die Region Ostthüringen abgeleitet und für die ressortübergreifende Planung, Koordinierung und Entwicklung in der Region in Form des Regionalen Raumordnungsplans Ostthüringen präzisiert. Sie müssen von allen öffentlichen Planungsträgern, speziell den Gemeinden und Gemeindeverbänden, bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen entsprechend § 9 Abs. 4 Thüringer Landesplanungsgesetz (ThLPiG) beachtet werden. Damit sind im Regionalen Raumordnungsplan Ostthüringen die regionalen Planungsvorgaben am stärksten ausdifferenziert und stellen den Rahmen für die Flächennutzungsplanung dar. Es ist beabsichtigt, mit Beginn des 2. Halbjahres 2004 den Regionalen Raumordnungsplan fortzuschreiben, indem die raumordnerischen Ziele und Grundsätze zur Ordnung, Sicherung und Entwicklung der Planungsregion Ostthüringen den dynamischen Veränderungen der Rahmenbedingungen angepasst werden.

Die Hauptentwicklungsziele des Regionalen Raumordnungsplanes Ostthüringen dienen als Grundlage für eine ausgeglichene Regionalentwicklung in Ostthüringen. Sie verdeutlichen damit auch die Stellung Jenas in der Region sowie die Einbindung in den europäischen Wirtschaftsraum. Im Folgenden werden die Hauptentwicklungsziele zusammenfassend dargestellt.

In den Bereichen **Ordnung und Entwicklung** besteht das Ziel, die Region Ostthüringen als attraktiven, leistungsfähigen Wirtschafts-, Lebens- und Landschaftsraum mit möglichst gleichwertigen Lebensbedingungen zu gestalten. Der Technologieregion um Jena kommt eine Rolle als bedeutendem Entwicklungsmotor zu, um mit zukunftsorientierten Branchen die Wirtschaftskraft zu stärken und Arbeitsplätze zu schaffen. Wissenschaftliche Einrichtungen und wirtschaftsnahe Forschung sollen dafür weiter ausgebaut werden.

Die **räumliche Kooperation** wird durch Verflechtung der Region Ostthüringen mit benachbarten Regionen sowie weiteren nationalen und internationalen Regionen verfolgt. Im Rahmen der Thüringer Städtereihe kommt Jena eine vielschichtige räumlich-strukturelle und -funktionelle Verflechtung mit der Region Mittelthüringen zu.

Auf den Gebieten **Wirtschaft und Innovation** sind der wirtschaftliche Aufschwung und ein umfassender Strukturwandel die wesentlichen Ziele. Im Vordergrund stehen für Jena förderliche Rahmenbedingungen, um die Friedrich-Schiller-Universität und die Fachhochschule Jena weiter zu entwickeln und zusätzliche Forschungskapazitäten zu schaffen. Für den Ausbau Jenas als komplexen Wissenschaftsstandort innerhalb einer Technologieregion sind eine Verflechtung der einzelnen Standorte und die Bereitstellung potenzieller Gewerbeflächen für innovative Entwicklungsbranchen bedeutsam.

Innerhalb der Teilbereiche **Umwelt und Raumnutzung** soll eine Entwicklung, die sozial und ökologisch verträglich ist, nachhaltig gesichert werden. Die Landwirtschaft ist mit ihren großen Flächenanteilen nicht nur als Wirtschaftsfaktor relevant, sondern soll künftig auch zunehmend Aufgaben der Landschaftspflege übernehmen. Landwirtschaftliche Produktionsflächen sollen in der Region um Jena Vorrang- und Vorbehaltsfunktionen erhalten, wenn sie agrarstrukturell bedeutsame Böden und günstige klimatische Bedingungen aufweisen. Die naturschutzfachliche Entwicklung von Gebieten für den Arten- und Biotopschutz mit landesweiter und gesamtstaatlicher Bedeutung wird besonders im Raum Jena angestrebt. Für Städte wie Jena mit einem großen Sanierungsumfang in Altbaugebieten kommt der Wahrung der Identität der Ostthüringer Kulturlandschaften in der Regional- und Kommunalentwicklung eine besondere Bedeutung zu. Auch für das Flächenrecycling auf ehemaligen Konversionsflächen sind Standorte in Jena verstärkt angesprochen.

Für den Komplex **Siedlung und Daseinsfürsorge** ist die Entwicklung eines Siedlungs- und Lebensraumes, der dezentral orientiert ist und dessen Struktur von einer Vielfalt geprägt ist, geplant. Trotz einer eigenständigen Entwicklung Jenas als Oberzentrum ist eine zunehmend wechselseitige Beziehung mit Gera als weiterem Oberzentrum in Ostthüringen angestrebtes Ziel.

1.4.3 Fachliche Ziele des Regionalen Raumordnungsplanes

Im Regionalen Raumordnungsplan Ostthüringen sind die regionalen Planungsvorgaben am stärksten ausdifferenziert, denn aus den allgemeinen raumordnerischen Entwicklungszielen werden weitere Fachziele für einzelne Planungsbereiche abgeleitet. Die Ziele dieses Raumordnungsplanes müssen von allen öffentlichen Planungsträgern, speziell den Gemeinden und Gemeindeverbänden, bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen entsprechend § 9 Abs. 4 ThLPiG beachtet werden. Sie fließen in die kommunalen Fachplanungen ein, welche wiederum Grundlage für den vorliegenden Flächennutzungsplan sind.

Die **wesentlichen fachlichen Ziele und Grundsätze**, die einen konkreten Bezug zum Stadtgebiet Jenas haben, werden mit der entsprechenden in **[eckigen Klammern]** gesetzten Nummerierung aus dem Regionalen Raumordnungsplan Ostthüringen nachfolgend kurz aufgeführt. Gleichzeitig wird auf die entsprechenden Kapitel im Erläuterungsbericht verwiesen, in denen die fachliche Übernahme sowie die Verknüpfung mit den Planungsvorstellungen der Stadt Jena hinsichtlich konkreter Flächennutzungen erfolgt. Sie finden hier nur dann Eingang, sofern sie auf der Darstellungsebene des Flächennutzungsplanes flächenrelevant sind und damit bei der Ausweisung der einzelnen Nutzungen berücksichtigt werden können. Organisatorische und finanzielle Ziele und Maßnahmen, die beispielsweise im Rahmen von Fachplanungen ausgearbeitet werden,

sind nicht Bestandteil des Flächennutzungsplanes, da sie nicht über Flächenausweisungen reguliert werden können.

Wirtschaft

Die **regionale und sektorale Wirtschaftsstruktur** ist zukunftsorientiert auf hohe Innovation und umfangreichen Export auszurichten, wobei der Standort Jena als Wachstumskern in Thüringen auszubauen ist [4.1.3]. Dies bedeutet, dass der Standortvorteil der wissenschaftlichen Einrichtungen wie Friedrich-Schiller-Universität, Fachhochschule, Beutenberg-Campus und wirtschaftsnahen Forschungseinrichtungen weiter ausgebaut und vorrangig die Entwicklung von technologisch innovativen Unternehmen sowie die gewerbliche Forschung gefördert werden sollen [4.2.1.6].

- Diese wissenschaftlichen Einrichtungen entsprechen gemäß Baugesetzbuch im Wesentlichen den Sonderbauflächen für Forschung und Lehre, deren Ausweisung im Kapitel 3.4 dargelegt wird.

Die **wirtschaftsnahe Infrastruktur** ist so zu entwickeln, dass sie optimale Rahmenbedingungen für die Ansiedlung und Weiterentwicklung leistungsstarker, wettbewerbsfähiger und ökologisch verträglicher Wirtschaftseinheiten schafft. Jena soll bei der Entwicklung komplexer Verkehrs- und Infrastrukturmaßnahmen für regional bedeutsame Gewerbestandorte einen Schwerpunkt darstellen [4.2.2.1].

- Die Steuerung der Gewerbestandorte erfolgt über die Ausweisung als gewerbliche Bauflächen und ist im Kapitel 3.3 aufgezeigt. In Bezug auf die Verkehrsentwicklung, die auch eine verbesserte Verkehrserschließung der Gewerbegebiete beinhaltet, werden die Flächenzuweisungen im Kapitel 3.6 erläutert.

Der Standort Jena bietet gute Voraussetzungen, um weitere Unternehmen aus den Bereichen **Hochtechnologie und Biotechnologie** anzusiedeln. Grundsätzlich sollen die spezifischen Standort- und Flächenanforderungen ausgewählter Branchen bei der Flächenzuweisung berücksichtigt werden [4.3.1.6].

- Die Anforderungen, die zur Ansiedlung der Gewerbebetriebe notwendig sind, werden in der vorbereitenden Bauleitplanung über die Ausweisung als gewerbliche Baufläche berücksichtigt und im Kapitel 3.3 dargestellt.

Den räumlichen Schwerpunkt der Entwicklung von **Handel und Dienstleistungen** stellt im Oberzentrum Jena das Stadtzentrum dar. Der traditionelle Handels- und Dienstleistungsstandort soll erhalten und zusätzlich in Bezug auf Waren und Dienstleistungen des qualitativ höheren spezialisierten Bedarfs ausgebaut werden [4.3.3.3]. Innerhalb des Jenaer Stadtzentrums soll auch der **Schwerpunkt der Einzelhandelsflächen** liegen, der attraktiver gestaltet und gestärkt werden soll [4.3.3.4], während die verbrauchernehe Versorgung in großen Wohngebieten durch Stadtteilzentren erfolgt [4.3.3.8].

- Die Überlegungen zur Lokalisierung der Einzelhandelsflächen werden im Rahmen der Zentrenstruktur im Kapitel 2.3 erläutert. Sofern es sich um großflächigen Einzelhandel handelt, sind die Ausführungen im Kapitel 3.4 "Sonderbauflächen" aufgenommen. Im Hinblick auf die Flächenzuweisungen nach Baugesetzbuch sind die ausgewiesenen Flächen teilweise auch Bestandteil der gemischten Bauflächen im Kapitel 3.2.

In Ostthüringen soll die **Landwirtschaft** als wesentlicher Wirtschaftsfaktor erhalten und entwickelt werden [5.1.1]. Zwischen Isserstedt, Lützeroda, Vierzehnhelligen und Krippendorf, nördlich und südlich von Kunitz sowie westlich und östlich von Jenaprießnitz/Wogau befinden sich **Vorbehaltsgebiete zum Schutz des Bodens als landwirtschaftliches Produktionsmittel**. Bei der Abwägung der unterschiedlichen Nutzungsarten und der entsprechenden Flächenausweisung sind die Belange zum Schutz des Bodens als landwirtschaftliches Produktionsmittel in den festgelegten Vorbehaltsgebieten zu berücksichtigen [5.2.2].

- Die Erläuterung der landwirtschaftlichen Nutzungen erfolgt im Kapitel 3.8. Sofern die Abwägung zwischen unterschiedlichen Nutzungen relevant ist, geschieht dies im Kapitel der jeweiligen Nutzungsart (z.B. bei gewerblichen Bauflächen im Kapitel 3.3).

Konversion

Industriebrachen, ehemalige militärische Liegenschaften und Betriebsflächen ehemaliger landwirtschaftlicher Produktionsanlagen sollen – soweit sie geeignete Flächenpotenziale darstellen – durch Konversionsmaßnahmen als Chancen zur Wirtschaftsentwicklung genutzt werden [4.2.4.1]. Für das **Flächenrecycling** auf Konversionsflächen sind auch Standorte in Jena angesprochen. Auf diesen wird eine bauliche Nachnutzung [11.6.4.3] bzw. eine überwiegende Freiraumnutzung mit Naherholung [11.6.4.4] forciert.

- Die einzelnen Standorte werden nach der angestrebten Nachnutzung in den jeweiligen Kapiteln (Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Gewerbeflächen) behandelt. Die Auseinandersetzung der Entwicklungsansätze für die ehemalige Militärliegenschaft im Gebiet am Jägerberg erfolgt im Kapitel 3.9.

Wälder, Naturräume, Naherholung und Freizeit

Das Gebiet um Jena bildet einen räumlichen Schwerpunkt für die Erhaltung und die Verbesserung der **Wälder** mit Erholungsfunktionen. Die vielfältigen Wälder sollen erhalten und so bewirtschaftet werden, dass sie auch der menschlichen Gesundheit und der Erholung dienen können [5.3.2.3]. Dagegen sollen die unbewaldeten Gebiete, die eine besondere Bedeutung für Landwirtschaft, Klima, Arten- und Biotopschutz aufweisen, von Wald freigehalten werden [5.3.1.6]. Hierzu zählen u.a. Flächen nach § 18 Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) sowie Bereiche innerhalb des Muschelkalkgebietes um Jena.

- Eine Darstellung der Planungen zu den im Stadtgebiet vorhandenen Wäldern und zur landwirtschaftlichen Nutzung von Freiflächen wird im Kapitel 3.8 vorgenommen. Die ausgewiesenen Schutzgebiete werden hingegen im Kapitel 4.3 aufgezeigt.

Die Stadt Jena ist umgeben von aus naturschutzfachlicher Sicht wertvollen Flächen, die in den **Vorranggebieten für Natur und Landschaft** Nr. 50 "Jenaer Forst", Nr. 51 "Isserstedter Wald-Windknollen-Mühlthal", Nr. 52 "Wölmisse-Kernberge", Nr. 53 "Großer Gleisberg-Jenzig" sowie dem **Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft** Nr. 31 "Saaleaue und strukturreiche Kulturlandschaft des Muschelkalkgebietes östlich Jena" liegen.

Über das Naturschutzgroßprojekt "Orchideenregion Jena - Muschelkalkhänge im Mittleren Saaletal" soll das Mosaik aus Orchideen-Buchenwäldern, Trocken- und Halbtrockenrasen, Felsbandgesellschaften, trockenwarmen Gebüsch und Streuobstwiesen in ihrer Einmaligkeit und damit gesamt-

staatlichen Bedeutung erhalten und entwickelt werden. Dieses Gebiet betrifft zum Teil das Stadtgebiet Jenas und erstreckt sich auch auf das Jenaer Umland [6.3.3]. Für den Naturraum der Saaleue soll in Siedlungsbereichen eine zumindest einseitige Grünlandnutzung angestrebt werden [6.3.5].

Teile des Jenaer Stadtgebietes liegen im **Naherholungsgebiet** "Saaletal mit Nebentälern, Höhen und Wälder um Jena" und damit in einem **Vorbehaltsgebiet Fremdenverkehr und Erholung**, in dem die natürlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine stadtnahe Erholung gesichert werden sollen [7.2.3.1]. Zur Verbreiterung des Naherholungsangebots der Stadt Jena sollen Erholungs- und Freizeiteinrichtungen im Rahmen der Nachnutzung der ehemaligen militärischen Liegenschaften am Jägerberg erwogen werden [7.2.3.5].

- Die Aussagen zum Natur- und Landschaftsschutz erfolgen im Kapitel 4 und zum Saalegrünzug im Kapitel 3.5 "Flächen für Gemeinbedarf und Grünflächen".

Die hochwertigen baugeschichtlichen, kulturellen, historischen und wissenschaftlich-technischen Potenziale sollen genutzt werden, um im Zusammenhang mit dem Geschäfts- und Tagungstourismus die Bedeutung des **Stadt-, Bildungs- und Kulturtourismus** zu erhöhen [7.3.3.1 und 7.3.3.4]. Golfplätze sollen nur im Umfeld zentraler Orte höherer Stufe sowie regional bedeutsamer Fremdenverkehrsorte angelegt werden, im Gebiet von Jena soll der Standort des Golfplatzes ausgebaut werden [7.4.11].

- Aussagen zu den Gemeinbedarfseinrichtungen und den Grünflächen, die auch den Standort des bestehenden Golfplatzes einbeziehen, werden im Kapitel 3.5 erläutert.

Rohstoffgewinnung

Im ausgewiesenen **Vorranggebiet für Rohstoffsicherung und -gewinnung** in der Gemarkung Jena-Lichtenhain sollen diese Belange Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Nutzungen haben [8.2 bzw. 8.2.6].

- Die Angaben zum rechtlich genehmigten Bewilligungsfeld für Kalksteinabbau auf dem Jenaer Forst erfolgen innerhalb des Kapitels 3.7 "Ver- und Entsorgung".

Verkehr

Das übergeordnete Ziel für die Verkehrsarten ist der Ausbau der Verkehrsinfrastruktur zur Stärkung des Systems der zentralen Orte. Die belastenden räumlichen Auswirkungen sollen dabei reduziert werden und der Aus- und Neubau von Verkehrswegen soll sich an den regionalen Verbindungsachsen orientieren [9.1.1].

In Jena soll der **vertaktete Fernverkehr** schrittweise an den Knotenbahnhöfen mit dem Regional- und Nahverkehr verknüpft werden. Zur besseren verkehrlichen Erschließung soll in Jena das **Straßenbahnnetz** erneuert und erweitert werden [9.2.5 und 9.2.10]. Einen besonderen Stellenwert erhält in Jena der Anschluss von Göschwitz (über Lobeda bzw. Burgau) an das Nahverkehrssystem.

In Bezug auf die Fernverkehrsverbindungen sollen die Haltepunkte in Jena (IC/ICE) attraktiver gestaltet werden [9.3.1.2]. Der Bahnhof Jena-Göschwitz soll wegen seiner Knotenfunktion von der Mitte-Deutschland-Verbindung zur Saalebahn ausgebaut werden [9.3.1.4]. Um den schienenge-

bundenen Güterverkehr in der Region Ostthüringen zu stärken, sollen die vorhandenen Güterumschlagstellen in Jena erhalten und ausgebaut werden [9.3.4.1].

Die Bundesautobahn A 4 soll ausgebaut werden, wobei einer Landschaft und Flächen schonenden Bauweise, vor allem im Bereich des Leutratales, eine besondere Bedeutung zukommt [9.4.1.2 und 9.4.1.3]. In diesem Zusammenhang sind auch die Erneuerung der Anschlussstellen Jena-Lobeda und Jena-Göschwitz vordringliche Entwicklungsziele. Bei den überregionalen Straßenverbindungen sollen in Jena die Bundesstraßen B 7 und B 88 bedarfs- und funktionsgerecht ausgebaut werden [9.4.1.5 und 9.4.2.5].

Zur Entlastung des Ortskernes wird für Jena eine deutliche **Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur** mittels einer Umgestaltung der Straßen angestrebt [9.4.1.12]. Innerhalb der bedeutenden kleinräumigen Straßenverbindungen ist der verkehrsgerechte Ausbau der L 1077 (südlich Lobeda) entsprechend [9.4.3.3] vorgesehen.

- Die Ausweisungen und Planungen zur Verkehrsentwicklung in Jena werden im Kapitel 3.6 erläutert.

Technische Infrastruktur, Wasserwirtschaft, Altlasten, Immissionen

Die Errichtung einer 110 kV Leitung aus dem Umspannwerk Jena-Göschwitz (im Bereich der vorhandenen Leitungen) zählt zu den Vorhaben der **Elektrizitätsversorgung** mit vorwiegend regionaler Bedeutung [10.2.1.3]. Im Stadtgebiet Jenas soll weiterhin die **Fernwärmeversorgung** mit den entsprechenden Maßnahmen leistungsfähig und umweltschonend auf- und ausgebaut werden [10.2.3.1]. Jena zählt zu den Standorten, an denen mittels Bau von **Kläranlagen und Biogasanlagen**, anfallende Gase stärker energetisch verwendet werden können [10.2.4.4]. Der **Ausbau der Kläranlagen** zur Verbesserung der kommunalen Abwasserentsorgung soll in Jena abgeschlossen werden [10.3.2.3]. Innerhalb des Stadtgebietes ist in den Gemarkungen Vierzehnheiligen/Krippendorf ein **Vorranggebiet zur Nutzung der Windenergie** ausgewiesen [10.2.4.7]. In diesem Gebiet haben die Belange der Windenergienutzung Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Nutzungen.

- Die Einrichtungen zur Energieversorgung zählen nach Baugesetzbuch ebenso wie die Kläranlagen zu den Anlagen für Ver- und Entsorgung, deren Erläuterung im Kapitel 3.7 vorgenommen wird.

In festgelegten **Überschwemmungsgebieten** sollen Beeinträchtigungen des Hochwasserabflusses aufgrund geplanter Nutzungen ausgeschlossen werden [10.3.3.5].

- Die Überschwemmungsgebiete innerhalb des Flächennutzungsplanes werden im Kapitel 4.5 behandelt.

Eine **Altlastensanierung** soll im Stadtgebiet Jenas vorrangig auf den ehemaligen militärischen Liegenschaften der GUS-Streitkräfte erfolgen [10.4.4.2]. Dem Anteil verkehrsbedingter Luftschadstoffbelastungen wird durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung begegnet, um so zum **Immissionsschutz** beitragen zu können [10.5.1.4].

- Die Altlastenthematik fällt nach Baugesetzbuch im Flächennutzungsplan unter die Kennzeichnungen und wird ebenso wie die Hinweise zum Immissionsschutz im Kapitel 3.10 behandelt.

Bevölkerung und Siedlung

Bei der Weiterentwicklung der Siedlungsgebiete sollen die traditionellen Werte der Siedlungsstrukturen berücksichtigt werden [11.1.4]. Dazu zählen unter anderem die Orts- und Bebauungsstruktur, ökologische Gegebenheiten und Aspekte der Denkmalpflege.

Mit einer Optimierung von **Stadt-Umland-Beziehungen** soll den Suburbanisierungs- und Zersiedlungstendenzen entgegengewirkt werden [11.3.5]. In Jena sollen der Stadtkern und die Kerne ländlich geprägter Ortsteile aufgewertet und gestärkt werden [11.4.3].

Im Zuge der weiteren Stadt- und Dorferweiterung stehen der Ausgleich von Siedlungsdefiziten und die Förderung von Siedlungspotenzialen im Vordergrund, wobei verträgliche Nachbarschaften und **Funktionsbeziehungen** zu entwickeln sind [11.4.4]. Für die Stadt Jena bedeutet dies eine Neuordnung innerstädtischer Bereiche für eine Stadtuniversität sowie die Verlagerung des Universitätsklinikums nach Lobeda und dessen Erweiterung.

- Die innerstädtischen Siedlungskerne werden in ihrer Zentrumsfunktion im Rahmen des Kapitels 2.3 erläutert, die Kerne der ländlichen Ortsteile dagegen im Kapitel 2.5. Die Umnutzung der Universitätsflächen kann v.a. durch den Stadtbau realisiert werden, dessen Hintergründe im Kapitel 2.4 aufgezeigt werden.

Unter Beachtung der **denkmalpflegerischen Belange** sollen der Stadtkern und städtische Siedlungsgebiete mit besonderer bau- und kulturgeschichtlicher Bedeutung in Jena erhalten und bei notwendiger Funktionsergänzung angemessen weiterentwickelt werden [11.5.3].

- Die entsprechenden Aussagen zum Denkmalschutz sind Kapitel 3.10 aufgenommen.

Eine umfassende **Erhaltung und Aufwertung der bestehenden Wohnbausubstanz** soll eine Grundlage der Sicherung des Wohnraumbedarfes darstellen [11.6.2.2]. Die Sanierung und Aufwertung betrifft sowohl Altbaugebiete, großflächige Plattenbausiedlungen wie Lobeda und Winzlerla als auch Dorfgebiete.

- Die flächennutzungsplanrelevanten Flächenausweisungen, die im Zuge von Stadtsanierung und Stadtbau notwendig sind, werden im Kapitel 2.4 aufgezeigt.

In den **Kernorten** soll die zentrale Wohnbauflächenentwicklung erfolgen. In den **eingegliederten Ortsteilen** soll darüber hinaus eine Wohnbauflächenentwicklung möglich sein, wenn die Nachfrage im Kernort nicht gedeckt werden kann [11.6.2.5].

- Die Ausweisung der Wohnbauflächen wird im Kapitel 3.1 dargestellt.

Freiraumsicherung, Stadtökologie

Um die **Erhaltung siedlungsbezogener Freiräume** zu gewährleisten, soll die Herausbildung von Siedlungsbändern vermieden werden [11.7.1.2]. **Innerstädtische Grünsysteme** sollen mit den siedlungsbezogenen Freiräumen und regionalen Grünzügen vernetzt werden. Grünbereiche und Flächen für Sport, Freizeit und Naherholung sollen erhalten bleiben. Eine qualitative Aufwertung soll in den komplexen Sport-, Freizeit- und Parkanlagen in Jena erfolgen [11.7.2.3].

- Die Planungsabsichten zu den Freiräumen werden über die Integration des Landschaftsplanes in den Kapiteln 4.1 – 4.4 erläutert. Die ausgewiesenen Grünflächen im Stadtgebiet Jenas werden im Kapitel 3.5 behandelt, dies beinhaltet auch die Saaleaue und die in den Grünflächen befindlichen Sportanlagen.

Gesundheit, Soziales und Sport

Das **Klinikum** der Friedrich-Schiller-Universität dient auch der überregionalen Versorgung. Die Entwicklung der Kliniken in Jena-Lobeda soll durch Sanierungs-, Ersatz- und Neubaumaßnahmen gewährleistet werden [12.2.1.2]. In Jena sollen langfristig moderne Pflegeheime und Wohnheime für Behinderte zur Verfügung stehen [12.3.2.4 und 12.3.3.5] und es werden Erweiterungen im Bereich der Tagesstätten für psychisch Behinderte angestrebt [12.3.3.3].

In den Oberzentren wie Jena sollen in den Wohnbereichen **Erholungs-, Spiel- und Freizeitanlagen** vordringlich entwickelt werden. Gedeckte **Sportanlagen** sollen in hoch verdichteten Siedlungen geschaffen werden [12.4.1.1]. Jena soll zudem als Oberzentrum über eine **Dreifachsporthalle** mit 3.000 Zuschauerplätzen [12.4.2.2] und über ausreichende Kapazitäten an Hallen- und Freibädern in gutem Bauzustand verfügen [12.4.2.3 und 12.4.2.4].

- Die Erläuterungen zu den Gemeinbedarfseinrichtungen, die auch die Einrichtungen für Gesundheit, sozialen Zwecken dienende Gebäude und Anlagen für den Sport umfassen, sind im Kapitel 3.5 aufgenommen. Aussagen zu den Einrichtungen der Universität (Klinikum) sind im Kapitel 3.4 "Sonderbauflächen" enthalten.

Bildung, Wissenschaft und Kultur

Neben den Gymnasien sollen in Jena auch die Spezialschulen und -klassen erhalten bzw. bedarfsgerecht ausgebaut werden [13.2.1.4]. Dies gilt unter anderem auch für integrierte Gesamtschulen [13.2.1.5], regionale Förderzentren [13.2.1.7] und Schulen in freier Trägerschaft [13.2.1.10]. Zur Erwachsenenweiterbildung soll [13.2.3.2] die Volkshochschule in Jena erhalten bleiben.

Jena soll als Oberzentrum mit höheren Bildungseinrichtungen [13.3.1.1] und speziellen Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen [13.3.2.1] ausgestattet sein. Darüber hinaus soll die Ansiedlung außeruniversitärer Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen besonders unterstützt werden.

- Die Erläuterungen zu den Bildungseinrichtungen sind im Flächennutzungsplan innerhalb des Kapitels 3.5 "Flächen für Gemeinbedarf und Grünflächen" dargestellt, spezielle Standorte für Forschung und Lehre werden als Sonderbaufläche ausgewiesen und damit im Kapitel 3.4 erläutert.

Im Bereich der **kulturellen Einrichtungen** sollen vorrangig Museen mit überregionaler und z.T. nationaler Bedeutung erhalten und unterstützt werden [13.4.2.3]. Das Zeiss-Planetarium soll als integraler Bestandteil der kulturellen Einrichtungen und Bildungseinrichtungen erhalten werden [13.4.5.6]. Darüber hinaus soll im Oberzentrum Jena eine Mehrzweck- bzw. Kongresshalle vorhanden sein, die für Großveranstaltungen, Tagungen etc. geeignet ist [13.4.5.2]. Zusätzlich sollen aufgrund der oberzentralen Funktion mehrere Fest- und Veranstaltungsplätze vorhanden sein [13.4.5.5].

- Die kulturellen Einrichtungen zählen aufgrund ihrer Einstufung nach Baugesetzbuch zu den Gemeinbedarfseinrichtungen, die im Kapitel 3.5. erläutert werden. Auch ein im Rahmen der Sportanlagen erörtertes multifunktionale Gebäude bzw. die diskutierte Errichtung einer Mehrzweckhalle für Großveranstaltungen sind in diesem Kapitel aufgeführt.

Verwaltung, öffentliche Sicherheit/Rettungswesen

Als Oberzentrum soll Jena über **Behörden und Gerichte** der höheren Stufe verfügen [14.2.3]. Für das **Rettungswesen** soll der Standort des Sonderlandeplatzes für Hubschrauber in Jena erhalten werden [14.3.1.4].

- Die Planungen zu einem Justizzentrum sowie zum Rettungswesen werden innerhalb der Gemeinbedarfsflächen des Kapitels 3.5 erläutert. Der Sonderlandeplatz wird aufgrund des thematischen Bezugs zu Verkehrsanlagen im Kapitel 3.6 behandelt.

2 Jena – Ausgangssituation und Ziele

2.1 Ausgangssituation

2.1.1 Historische Entwicklung und städtebauliche Strukturen

Architektur und Stadtgestalt Jenas sind geprägt von der Entwicklung städtischer Komponenten und nicht zu unterschätzender geografischer Voraussetzungen, so dass die Jenaer Stadtgestalt heute eine **vielfältige Bebauungstypologie** aufweist.

Nach Verleihung des Stadtrechtes im 13. Jh. besaß die junge Stadt um 1300 eine Ausdehnung von ca. 400x500 m, umschlossen von städtischen Befestigungsanlagen. Bis auf die Entwicklung von bescheidenen Vorstädten, blieb Jena in diesen Grenzen über ca. 400 Jahre nahezu unverändert. Neben Handel und Ackerbau entwickelte sich der Weinanbau zur bedeutendsten Erwerbsquelle.

Die Universitätsgründung im Jahre 1558 verlieh der wirtschaftlichen und geistig-kulturellen Entfaltung sowie dem Stadtbild wichtige Impulse. Die Universität nutzte vorerst vorhandene Bauten für eigene Zwecke um; erst 1905/08 errichtete sie ein Hauptgebäude als Neubau. Bis heute sind die universitären Einrichtungen insbesondere über die Innenstadt verteilt. Um 1800 entwickelte sich Jena zu einem geistigen Zentrum Deutschlands. Die stadtgestalterischen Veränderungen sprengten allmählich die mittelalterlichen Strukturen. Mit dem Abbau der Wehranlagen, insbesondere im späten 18. und frühen 19. Jh. setzte eine Verschmelzung der Altstadt mit den unmittelbar angrenzenden Vorstädten ein.

In der zweiten Hälfte des 19. Jh. entwickelte sich Jena im Zusammenwirken von Zeiss, Abbe und Schott zum Inbegriff produktiver Verbindung von Industrie, Wissenschaft und Technik. Nachdem Carl Zeiß 1846 seine Optische Werkstätte in der damals 6.300 Einwohner zählenden Stadt errichtete, entstand innerhalb weniger Jahrzehnte ein Zentrum der Feinmechanischen und Optischen Industrie. Der Aufschwung der Carl-Zeiss Werke und des 1882 von Otto Schott gegründeten Glaswerkes war mit einem erheblichen Zuzug von Arbeitskräften verbunden. Um 1900 registrierte die Stadt fast 27.000 Einwohner. Die neu entstandenen Industriekomplexe wurden vom ständig weiter nach außen verschobenen Stadtrand umwachsen. Auf Grund der gewaltig gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum setzte die Errichtung neuer Stadtviertel ein. Stadterweiterungen erfolgten aufgrund der topografischen Gegebenheiten vornehmlich in Nord-Südrichtung, zunächst entlang der Ausfallstraßen, dann in planmäßig angelegten Wohngebieten an vorgelagerten Standorten. Eine Vielzahl von Wohnformen - vom Mietwohnbau über Viertel mit Villen und Etagevillen bis zum Siedlungsbau - entstanden. Gleichzeitig ergaben sich durch den rasanten Bevölkerungszuwachs neue und vielfältige Bauaufgaben für Verwaltungs-, Sozial- und Kulturbauten.

Besonders in den 30er Jahren des 20. Jh. führte der Wohnungsbau zu einer gewaltigen Ausdehnung der Stadt. Die Ausnahmeposition des Jenaer Siedlungsbaus im Vergleich zu anderen thüringischen Städten dokumentiert sich nicht nur in der Bauintensität, sondern vor allem auch im Nebeneinander traditionsverhafteter Siedlungsbauten und moderner Industriearchitektur. Während der 1920er und 1930er Jahre erweiterten sich die Siedlungsbereiche in Nord-Süd- und teilweise in den Seitentälern in Ost-West-Richtung. Bis heute haben sich die bebauten Gebiete weiter entlang der Saale ausgedehnt. Bis 1930 stieg die Einwohnerzahl auf 59.000, aufgelockerte Bebauungen entstanden besonders in den Rand- und Hanglagen (z.B. im Norden am Kieshügel, im Westen am Friedensberg, im Osten am Schlegelsberg und Kernbergviertel). Eingemeindungen (z.B. Wenigenjena, Lichtenhain, Ziegenhain, Ammerbach, Burgau, Löbstedt, Winzerla und Zwätzen) veränderten und erweiterten das Stadtbild und wurden mit fortschreitender flächenhafter Ausdehnung in das

geschlossene Siedlungsgebiet integriert, ohne den ländlichen Charakter der alten Ortslagen aufzugeben.

Durch die Bombenangriffe des Jahres 1945 erlitt besonders die Innenstadt erhebliche Verluste. Die vergleichsweise kleine Altstadt wurde im Krieg stark zerstört, sodass von der historischen Bausubstanz nur noch Teilbereiche vorhanden sind. Nach 1968 erfolgten in Zusammenhang mit nur teilweise umgesetzten städteplanerischen Bestrebungen weitere Flächenabriss in Jenas Altstadt. Die verbliebenen Altstadtbereiche sind Zeugnisse einer wechselvollen Stadtgeschichte, unverzichtbar für die Stadtidentität und das Stadtbild und begründen den Städtetourismus in Jena. Im Gegensatz zur historischen Altstadt sind die Kernstadt und Wenigenjena mit ihrer überwiegend gründerzeitlichen Bebauung städtebaulich noch weitgehend intakt. Schwerpunkt der Stadtentwicklung in der Nachkriegszeit war der Wohnungsbau in Jena-Nord und Löbstedt.

Mit dem Ausbau der optischen Industrie vor allem in den 1970er und 1980er Jahren wurden für die zuziehenden Arbeitskräfte neue Wohnstandorte geschaffen. Im Jahr 1975 war der Großstadtstatus mit 100.000 Einwohnern erreicht. Im Süden Jenas wurden in Lobeda und Winzerla neue Großsiedlungen des komplexen Wohnungsbaus errichtet, deren Umfang zu einem **zweiten Siedlungsschwerpunkt** und einer erheblichen Veränderung der Bevölkerungsverteilung innerhalb Jenas geführt hat. Noch 1990 wohnten allein in Lobeda 34 % der Einwohner Jenas, heute sind es noch rd. 22%.

Im Zuge der Deutschen Einheit verbesserte sich die verkehrs- und wirtschaftsgeografische Lage Thüringens, sodass sich Jena weiter als Verkehrsknotenpunkt entwickelt hat. Die Verkehrsanbindung durch die Bahn, deren Streckenführung im Saaletal und in Seitentälern ebenfalls ein strukturbildendes Element darstellt, erfolgt in Jena mit dem Regionalverkehr der Strecke Dresden – Erfurt – Frankfurt und überregional über die ICE-Verbindung München-Berlin. Die 1991 gegründete Fachhochschule Jena mit Hauptstandort im Südwesten der Stadt, sowie weitere außeruniversitäre und wirtschaftsnahe Forschungseinrichtungen ergänzen in der jüngsten Stadtgeschichte das Stadtbild. Mit den **Eingemeindungen im Jahr 1994** wurde die städtebauliche Struktur Jenas um ländliche Ortsteile ergänzt, womit sich die Einwohnerzahl des Gesamtstadtgebietes erhöhte und sich die Siedlungsfläche auf 11.423,28 ha nahezu verdoppelte (vgl. Kap. 2.5 "Ländliche Ortsteile").

Seit Anfang der 1990er Jahre war die Stadtentwicklung gekennzeichnet durch

- eine Rückgewinnung von Standorten durch Sanierung und Nachverdichtung in den Sanierungsgebieten,
- eine Erhöhung der Nutzungsdichte und -vielfalt in der Kernstadt,
- Wohnbauflächenerweiterung im Stadtnorden auf Konversionsstandorten und der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme "Himmelreich",
- neue Standorte für den Einfamilienhausbau vor allem in den ländlichen Ortsteilen.

Die aktuelle Stadtentwicklung befindet sich jedoch in einem zunehmenden Spannungsfeld zwischen Anforderungen an die Stadtgestalt, wirtschaftlichen und demographischen Prozessen. Insbesondere die **Bevölkerungsentwicklung** führt zu neuen Handlungserfordernissen.

2.1.2 Demographische Entwicklungen

Nach Angaben des Thüringer Landesamtes für Statistik (TLS) bewegt sich die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz in Jena von 1995 bis 2001 zwischen 99.095 und 101.157 Einwohner und stieg

bis Ende des Jahres 2003 auf 102.634 an.¹ Diese im ostdeutschen Vergleich sehr günstige Entwicklung ist im Wesentlichen auf die hohen Zuzugszahlen von Studenten zurückzuführen, in deren Folge der Anteil der Gruppe der 18- bis 25-Jährigen von 8,8% auf 12,5 % anstieg (Landesdurchschnitt 9,5 %). Hinzuzuzählen sind noch rd. 7.000 Einwohner mit einem Nebenwohnsitz in Jena.

Wesentliche Ursache für diese Bevölkerungsentwicklung ist neben einem fast ausgeglichenen Saldo von Geburten und Sterbefällen das Wanderungsgeschehen, innerhalb dessen unterschieden werden muss zwischen Fernwanderungen und Binnenwanderungen.

Die **Fernwanderung** bringt nicht nur der hohe studentische – und damit außerordentlich mobile – Anteil in der Bevölkerung mit sich. Sie entstand in den letzten Jahren auch durch Abwanderungen Jenaer Bürger, wobei auch ein Teil der Bevölkerung im Zuge der Nahwanderung ins Umland des Stadtgebietes abgewandert ist. Der Suburbanisierungstrend, der bis in die Umlandkreise der Stadt Jena reicht, ist auch mit der Erweiterung des innerstädtischen Umlandes durch die Eingemeindung der ländlichen Ortsteile nicht vollständig aufgehoben worden. Die Zuwachszahlen der Einwohner in den ländlichen Ortsteilen belegen jedoch deren Stellenwert als Wohnstandort.

Die Stadtentwicklungspolitik der 1990er Jahre spiegelt sich in der Bevölkerungsentwicklung innerhalb Jenas entsprechend der u.a. Tabelle "Bevölkerungsentwicklung nach ausgewählten Stadtteilen" wider, aus der ersichtlich ist, dass die ländlichen Ortsteile und das Zentrum prozentual – und die Kernstadt absolut – die größten Zuwächse zwischen 1995 und 2003 zu verzeichnen hatten.

Bevölkerungsentwicklung nach ausgewählten Stadtteilen

Stat. Bezirk	1995	2000	2002	2003	Differenz 1995-2003 absolut	Differenz 1995-2003 %	Wohnbe- rechtigte
Lobeda	29.987	22.825	21.911	22.129	- 7.858	- 26,2	23.806
Winzerla	14.234	12.197	11.730	11.734	- 2.500	- 17,6	12.316
Zentrum	2.814	3.297	3.707	4.034	+ 1.220	+ 43,4	4.512
Kernstadt	24.213	25.679	27.261	28.393	+ 4.180	+ 17,3	31.153
Wenigenjena	10.941	12.075	12.261	13.493	+ 2.552	+ 23,3	13.597
Ländliche Ortsteile	4.332	5.978	6.273	6.397	+ 2.065	+ 47,7	6.547
Gesamtstadt	100.350	97.081	97.943	100.509	+ 159	+ 0,2	107.500

Quelle: Statistikstelle Stadt Jena, Berechnungen Analyse & Konzepte

In Bezug auf die **Umlandwanderung** stellen die Landreise Weimarer Land und v.a. der Saale-Holzland-Kreis eine Konkurrenz zum Jenaer Wohnungsmarkt dar, die vor allem im Bereich des Einfamilienhausbaus erhebliche Auswirkungen hat (vgl. Kap. 3.1 "Wohnbauflächen"). Die gemeindebezogene Betrachtung der Wanderungen im Rahmen des Wohnungsmarkt-Monitorings hat gezeigt, dass nahezu die Hälfte der Gemeinden des Saale-Holzland-Kreises in den letzten Jahren einen Zuzugsort für die Jenaer Bürger darstellte. Dieser Suburbanisierungstrend ist auch in Jena nicht abgeschlossen, hat sich jedoch ab 2001 deutlich abgeschwächt.

¹ Diese und alle folgenden Angaben beziehen sich stets auf den Stichtag 31.12. des jeweiligen Jahres. Aus methodischen Gründen liegen die Angaben des TLS über denen der Statistikstelle der Stadt Jena (vgl. Tabelle "Bevölkerungsentwicklung nach ausgewählten Stadtteilen"), jedoch nur die Statistikstelle verfügt über kleinräumige Daten.

Bei den innerstädtischen **Binnenwanderungen**, die seit 2002 in Jena statistisch ausgewertet werden können, weist Lobeda den größten Negativsaldo und den höchsten Verlust an Bevölkerung durch innerstädtische Wanderungen auf, bei den hohen Verlusten zeichnet sich jedoch eine abnehmende Tendenz ab. Analog zur gesamten Entwicklung der Bevölkerungszahlen in den einzelnen Stadtteilen stellt die Kernstadt im Jahr 2003 bei den innerstädtischen Zu- und Wegzügen der unten ausgewählten statistischen Bezirke den häufigsten neuen Wohnstandort innerhalb Jenas dar.

Innerstädtische Wanderungen 2003 – ausgewählte Bezirke

Stat. Bezirke	Quote*	Saldo	%-Anteil des Bezirkes**	Höchster Zuzug aus	Höchster Fortzug nach
Lobeda	10,7 %	- 334	58,0 %	Kernstadt	Kernstadt
Winzerla	7,5 %	- 78	36,8 %	Kernstadt	Kernstadt
Zentrum	10,2 %	+ 64	17,5 %	Kernstadt	Kernstadt
Wenigenjena	7,8 %	- 11	30,5 %	Kernstadt	Kernstadt
Ländliche Ortsteile	3,7 %	+ 116	33,3 %	Kernstadt	Kernstadt
Kernstadt	8,8 %	+ 40	51,4 %	Wenigenjena	Wenigenjena
Gesamtstadt	8,4 %	0	100,0 %	Kernstadt	Kernstadt

* Anteil der Fortzüge 2003 an Wohnberechtigte 2003

** Anteil der Fortzüge, die im Bezirk verbleiben

Quelle: Statistikstelle Stadt Jena, Berechnungen Analyse & Konzepte

Zahl der Haushalte

Neben der Zahl der Einwohner ist für viele Stadtentwicklungsfragen und insbesondere für den Wohnungsmarkt die Zahl der Haushalte von erheblicher Bedeutung. Allerdings werden Haushalte nicht wie Einwohnerzahlen statistisch erfasst, sodass Schätzungen und Berechnungen oder Ableitungen vom Mikrozensus notwendig sind.

In Jena erfolgte zum Stichtag 31.12.2003 eine **neue Berechnung der Haushaltszahlen** anhand eines neuen Verfahrens auf Basis des städtischen Einwohnermelderegisters. Eine vergleichende Betrachtung zu bisherigen Angaben zu Haushaltszahlen ist daher nicht sinnvoll möglich. Mit diesem Verfahren, das von der Statistikstelle der Stadt Jena und Analyse & Konzepte gemeinsam entwickelt wurde, können die **strukturprägenden Besonderheiten der Universitätsstadt Jena** gut abgebildet werden: In Jena besteht zwar ein hoher Anteil an Einwohnern mit Nebenwohnsitz, diese fragen jedoch eigenen Wohnraum nach, gleichzeitig weist Jena eine hohe Zahl an Wohngemeinschaften und nichtehelichen Lebensgemeinschaften auf.

Entsprechend werden alle Personen mit Haupt- und Nebenwohnsitz in Jena (Wohnberechtigte) berücksichtigt (mit Ausnahme der Bewohner von Heimen sowie Wohnsitzlosen), sodass sich die Anzahl der Personen in Jena auf Basis der Haushalte auf 103.231 beläuft. Die nachstehende Tabelle verdeutlicht mit der Verteilung der Haushalte auf die einzelnen Haushaltstypen die Besonderheit der Universitätsstadt, wobei die studentischen Wohngemeinschaften nach dem aktuellen Verfahren der Haushaltsberechnung zu den Mehrpersonenhaushalten zählen, da sie bei der Wohnungsnachfrage als ein Haushalt auftreten. Mit der Anwendung dieses Verfahrens reduziert sich die Anzahl der Einpersonenhaushalte in Jena zugunsten dieser sonstigen Mehrpersonenhaushalte, die mit 9,8 % in Jena entsprechend hoch ausfallen.

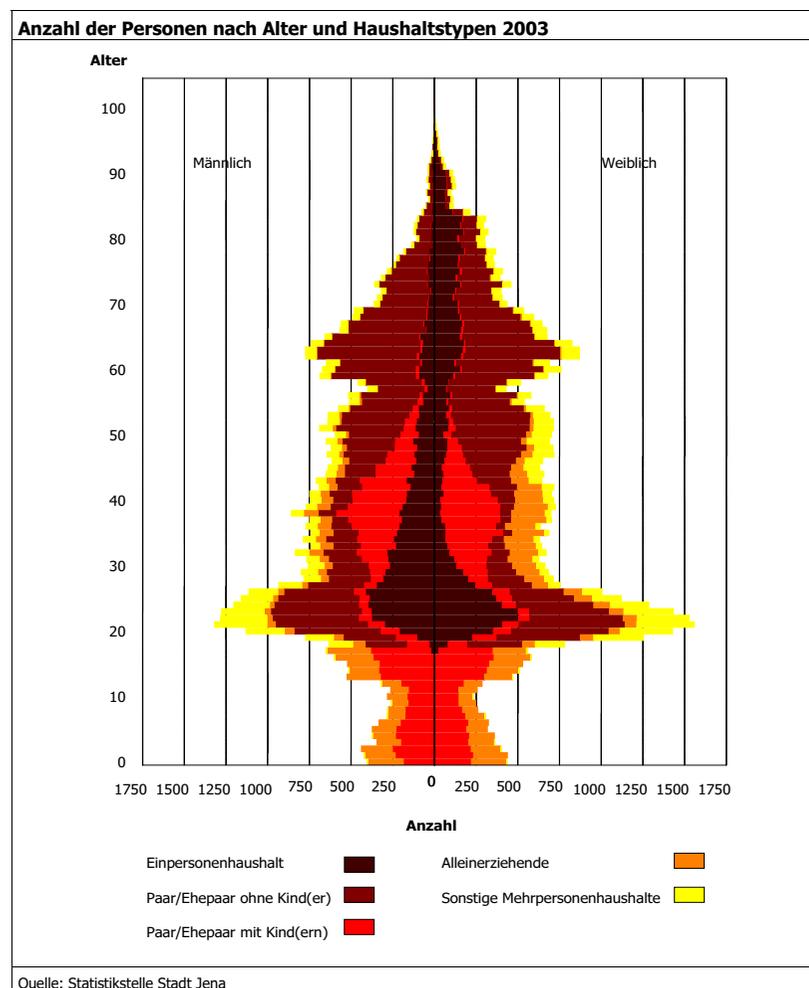
Haushalte nach Haushaltstypen in Jena 2003

Haushaltstyp	Personen	Haushalte absolut	Haushalte in %
Einpersonenhaushalte	19.904	19.904	39,3
Paar/Ehepaar ohne Kinder	39.176	16.207	32,0
Paar/Ehepaar mit Kind(ern)	21.240	5.519	10,9
Alleinerziehende	11.602	4.082	8,1
Sonstige Mehrpersonenhaushalte	11.309	4.947	9,8
Gesamt	103.231	50.659	100

Quelle: Statistikstelle Stadt Jena

In der Altersgruppe der 20 bis 25-Jährigen stellen die sonstigen Mehrpersonenhaushalte vorwiegend die in Jena stark vertretenen studentischen Wohngemeinschaften dar. Die u.a. Grafik veranschaulicht zudem, dass der Schwerpunkt der Familienhaushalte in der Altersgruppe der etwa 40-Jährigen liegt und langfristig weniger – jüngere – Familien in Jena leben werden. Bei den Kindern zeigt sich deutlich der Geburtenknick der Nachwendezeit in der Altersgruppe der heute etwa bis 14-Jährigen.

Die nachfolgende Grafik zeigt die jahrgangweise Verteilung der Einwohner ("Bevölkerungspyramide"), differenziert zum einen nach Geschlecht und zum anderen nach Haushaltstypen, in dem die jeweiligen Personen leben.



Zukünftige Entwicklung

Entsprechend der 10. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes in 2003 wird in den neuen Bundesländern von einem allmählichen Anstieg der dort zurzeit noch niedrigen Geburtenhäufigkeit von ca. 1,2 Kindern/Frau auf das Niveau des früheren Bundesgebietes von ca. 1,4 Kindern/Frau bis 2010 ausgegangen. Alle Varianten der 10. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung zeigen, dass langfristig (bis 2050) die bundesdeutsche Gesamtbevölkerung nicht nur abnehmen, sondern sich auch die Altersverteilung deutlich zu Ungunsten der jungen und erwerbstätigen Bevölkerung verschieben wird. Die Ursache liegt in der Abnahme der Zahl der leibgeborenen Kinder bei einem gleichzeitigen Anstieg der Zahl der Gestorbenen.

In Jena treffen langfristig die wesentlichen bundesweiten Trends der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung zu, wenn auch etwas zeitverzögert. Für die Änderung der **Struktur der Haushalte** ist festzuhalten: Die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte nimmt durch Single- bzw. Studentenhaushalte zu, diejenige der Familien ab.

Dies führt zu einer weiteren erheblichen innerstädtischen Verschiebung der Einwohnerzahlen, die sich bereits in den vergangenen Jahren vollzogen hat: So stieg in den ausgewiesenen Sanierungsgebieten die Zahl der Bevölkerung um 20,5 % an, hingegen sank die Bevölkerungszahl in Lobeda-Mitte in den letzten 6 Jahren um 40,5 %. Neben der innerstädtischen Verschiebung wird der Einwohnerverlust – wenn auch abgeschwächt – in Lobeda durch den Fortzug weiter anhalten.

Die **Bevölkerungsprognose**, die im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes in Zusammenarbeit zwischen Thüringer Landesamt für Statistik, Statistikstelle der Stadt Jena und Analyse & Konzepte erstellt worden ist, zeigt eine langfristige Reduzierung der Einwohnerzahl (bis 2020).

Jedoch ist zunächst ein Anstieg von 99.893 (2000) auf 100.100 Einwohner bis 2004 mit Hauptwohnsitz zu erwarten. Von 2002 auf 2003 hat sich die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz in Jena wesentlich durch die Kampagne der Stadt Jena zur Ummeldung von Studierenden erhöht. Dieser Zuwachs (ca. 800 Studierende) machte etwa ein Drittel des Anstiegs der Einwohner mit Hauptwohnsitz in diesem Zeitraum aus. Nach 2004 wird sich die Bevölkerungszahl voraussichtlich in den darauf folgenden Jahren bis 2010 auf ca. 97.200 Einwohner verringern und bis 2020 bei ca. 90.600 Einwohnern mit Hauptwohnsitz Jena liegen. Diese Zahlen hängen mit dem leichten Geburtenanstieg in den nächsten Jahren und mit dem Wanderungsszenario, das für Jena zu erwarten ist, zusammen. Die Bevölkerungsgewinne durch Studenten werden bis ca. 2008 anhalten, Jena wird also zunächst eine ausgesprochen junge Stadt bleiben. Derzeit sind die 23-Jährigen die häufigste Altersgruppe in Jena. Die Einwohnerentwicklung der Universitätsstadt Jena wird von der Mobilität der Studenten und jungen Akademiker stark beeinflusst. In diesem Punkt unterscheidet sich die Entwicklung Jenas deutlich von der Thüringens.

Ab ca. 2009 ist jedoch mit einer Reduzierung der Studentenzahlen aufgrund der zurückgehenden Zahl der entsprechenden Jahrgänge zu rechnen.

Aufgeteilt nach den einzelnen Sozialräumen werden die nachstehenden Entwicklungen der Einwohnerzahlen bis 2020 durch die Statistikstelle der Stadt Jena prognostiziert. Dabei zeigt sich, dass für Lobeda-Ost und Winzerla bis zum Jahr 2020 die stärksten Einwohnerverluste erwartet werden und sich dagegen eine Konzentration in der Kernstadt vollziehen wird.

Prognose der Einwohner nach Sozialräumen

Sozialraum	2005	2010	2015	2020
Lobeda-Ost	13.733	12.347	11.301	10.596
Lobeda-West	8.596	7.833	7.219	6.784
Nord	17.855	18.104	17.916	17.643
Ost	14.526	14.242	13.839	13.506
West/Zentrum	21.659	22.085	21.848	21.556
Winzerla	14.767	13.602	12.574	11.830
Ortschaften	8.747	8.957	8.863	8.703
Gesamt	99.882	97.169	93.560	90.618

Quelle: Statistikstelle Stadt Jena

2.2 Städtebauliche Entwicklungsziele

Ziel der Flächennutzungsplanung ist es, die unterschiedlichen raumwirksamen Fachplanungen so miteinander abzustimmen und zu verknüpfen, dass eine positive und nachhaltige städtebauliche Entwicklung in Jena gefördert wird. Zur Unterstützung dieses Prozesses sollen städtebauliche Entwicklungsziele formuliert werden, mit denen die grundsätzliche Ausrichtung der Flächenentwicklung in der Stadt gesteuert werden kann. Diese Ziele haben damit den Charakter von Leitbildern.

Die übergeordneten Ziele werden in den folgenden Abschnitten, die konkreteren (Teil-)Ziele in den jeweiligen Fachkapiteln (3.1 bis 3.10) dargestellt.

2.2.1 Städtebauliche Entwicklungsziele für die Gesamtstadt

- Jena soll als attraktiver Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort weiter entwickelt und zum Mittelpunkt einer Technologieregion ausgebaut werden. Zur Stärkung der Wirtschaftskraft wird eine ausreichende Flächenvorsorge für die Ansiedlung umweltverträglicher und qualifizierter Arbeitsplätze angestrebt.
- Um Jena als "Stadt der Wissenschaft" weiter zu profilieren, sollen die notwendigen städtebaulichen Voraussetzungen geschaffen werden. Ziel ist es, die Universität in Form einer Stadtuniversität weiterhin verstärkt in das Stadtgefüge zu integrieren.
- Jena soll seinen Charakter als "Stadt im Grünen" mit ihrer Erholungs- und Umweltqualität bewahren und der Landschaftsraum des Mittleren Saaletales als natürliche Grundlage für Wohn- und Lebensqualität der Bewohner geschützt werden.
- Vorrang hat das Prinzip der Innenentwicklung. Eine stadt- und umweltverträgliche Verdichtung von Wohn- und Gewerbegebieten steht in der Kernstadt im Vordergrund. Die Innenstadt soll in diesem Zusammenhang als urbane Stadtmittelpunkte des Oberzentrums Jena weiter entwickelt werden.
- Eine wichtige Voraussetzung für die nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Nordraum Jena ist die Verbesserung der Erschließung des nördlichen Stadtraumes.
- Um die wohnungsmarktbedingten Wanderungsverluste ins Umland zu verringern, sind verstärkt Angebote zur Schaffung des nachfragegerechten Wohnungsangebotes insbesondere im Bereich des Einfamilienhausbaus zu unterstützen.
- Jena Stadtgestalt wird in hohem Maße von der Vielfältigkeit und Attraktivität seiner Stadtteile geprägt. Entsprechend sollen sie ihre charakteristischen Züge und Qualitäten sowie ihre historisch gewachsene bzw. eigenständige Identität beibehalten – dies gilt auch für die alten Ortslagen und die ländlichen Ortsteile – und weiter entwickelt werden.
- Durch die großflächigen Kriegsverluste und die zusätzlichen Flächenabrissse von historisch wertvoller Bausubstanz nach 1968 hat Jena Altstadt ihre gewachsene Homogenität verloren. Um so mehr Wert muss auf den Erhalt der Reste der historischen Bebauung, die Orientierung am historischen Stadtgrundriss und die einfühlsame Ergänzung der Brachflächen mit Neubauten von hoher architektonischer Qualität gelegt werden.

2.2.2 Städtebauliche Entwicklungsziele für den Bereich Wohnen

- Insgesamt ist ausreichend Wohnraum durch Aufwertung vorhandener Bausubstanz und Neubau bereitzustellen, wobei eine Zersiedlung vermieden werden soll.
- Aufgabe der Stadtentwicklung ist es, die Voraussetzungen für die Schaffung nachfragegerechter Wohnungen und Wohnlagen zu bilden, insbesondere durch die Bereitstellung eines ausreichenden Angebotes an Standorten für den Einfamilienhausbau, was auch eine entsprechende strategische Flächenreserve beinhaltet.
- Da der eigenständige Charakter der ländlichen Ortsteile deren Attraktivität wesentlich bestimmt, sollte er durch individuelle Entwicklung auch in städtebaulicher Hinsicht bewahrt und gefördert werden, wobei die vorhandenen ortsspezifischen Entwicklungspotenziale zu nutzen sind.
- Im Rahmen der bestehenden Nachfrage nach Bauland für Eigenheime sollen in den ländlichen Ortsteilen auch die Potenziale durch Schließung von Lücken oder Abrundung genutzt werden. Auf diese Weise wird die Möglichkeit zur Erhaltung ortstypischer Strukturen eröffnet und einer übermäßigen Inanspruchnahme von Freiflächen entgegengewirkt.
- Die Stärkung der Wohnfunktion im Stadtkern erfolgt durch das spezifische Instrument des besonderen Städtebaurechts (z.B. Stadttumbau- und Sanierungsgebiet Innenstadt).

2.2.3 Städtebauliche Entwicklungsziele im Rahmen von Stadtsanierung und Stadttumbau

In Jena erfolgt eine Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsziele im Rahmen der ausgewiesenen Gebiete des besonderen Städtebaurechts (Sanierungsgebiete, Stadttumbaugebiete, Entwicklungsmaßnahmen):

- Die Stärkung der Innenstadt für Wohnen und als Konzentrationspunkt des Einzelhandels stellt den Schwerpunkt dar. Mit der Entwicklung im innerstädtischen Bereich wird auch eine erhöhte Nutzungsvielfalt für die umliegenden Viertel verfolgt.
- Die vorhandene Altbausubstanz im Stadtkern soll unter Beachtung städtebaulicher, wohnungswirtschaftlicher und denkmalpflegerischer Gesichtspunkte behutsam saniert und erhalten werden.
- Es soll eine Neubebauung der Brachflächen der Altstadt unter Berücksichtigung der strukturellen Vorgaben des Altstadtgefüges erfolgen.
- Der Stadttumbau in den Großsiedlungen Lobeda und Winzerla steht im Vordergrund, um nachfragegerechte Wohnungen und Wohnlagen zu schaffen. In diesen Fördergebieten soll der Leerstand wirtschaftlich und städtebaulich verträglich reduziert werden.
- Mit dem Umzug der Universitätskliniken aus der Innenstadt in das neue Klinikum Lobeda bietet sich die Chance für einen Funktionstausch zwischen den einzelnen Fördergebieten. Im Stadtkern entsteht nachfragegerechter Wohnraum, wohingegen in Lobeda ein Standort für (klinikumorientierte) Dienstleistungen geschaffen wird.

2.2.4 Städtebauliche Entwicklungsziele für den Bereich Verkehr

- Die Stadt Jena strebt eine integrierte Verkehrsentwicklungsplanung an, in die alle Verkehrsarten einbezogen werden und in der die Verkehrsmittel des Umweltverbundes (öffentlicher Personennahverkehr, Rad, Fußgänger) Vorrang erhalten. Innerhalb der Stadt- und Verkehrsplanung besitzt eine ausgewogene Berücksichtigung von Wohn- und Gewerbegebieten eine besondere Bedeutung.
- Umweltverträgliche Verkehrsarten sollen erhalten und gestärkt werden. Sie tragen gemeinsam mit der weiteren Ausbildung eines hierarchischen Verkehrssystems zu einem leistungsfähigen und umweltverträglichen Verkehrssystem und damit zur Funktionsfähigkeit der Stadt bei.
- Nach dem Prinzip der "Stadt der kurzen Wege" wird eine Verkehrsvermeidung und -beruhigung durch stadtverträgliche Nutzungsmischung verfolgt, sofern dies trotz der spezifischen bandartigen Siedlungsform Jenas in den Tallagen und der generellen Trennung von Wohnen und Arbeiten möglich ist.
- Die Flächeninanspruchnahme für verkehrliche Anlagen soll möglichst gering gehalten werden.
- Sowohl Straßen- als auch Platzräume sollen städtebaulich stärker integriert werden und ihre Aufenthaltsqualität erhöht werden.

2.2.5 Städtebauliche Entwicklungsziele für den Bereich Umwelt

- Vor dem Hintergrund der Bodenschutzpolitik gilt das Prinzip der Flächeneinsparung in der Bauleitplanung.
- Die Kulturlandschaft – zu der auch städtebauliche und architektonische Denkmäler und Besonderheiten in den Ortschaften, die Siedlungsstruktur sowie Landschaftsräume zählen – soll erhalten und weiter gestaltet werden.
- Um die charakteristischen Landschaftsbilder zu bewahren, wird u.a. eine klare Abgrenzung zwischen Siedlungsräumen und Landschaft verfolgt, ebenso wie die oberen Hanglagen von zusätzlicher Besiedlung freizuhalten sind.
- Zwischen den Siedlungsquartieren sollen Grünzüge und innerstädtische öffentliche Grünflächen erhalten und ausgebaut werden, um ein zusammenhängendes Freiflächenkonzept zu schaffen.
- Einen hohen Stellenwert nimmt die Schaffung eines attraktiven öffentlichen Raumes ein, bei dem vor allem die Saale als stadtbildprägendes Element stärker einbezogen werden sollte.
- Im Sinne des Hochwasserschutzes soll insbesondere das Überschwemmungsgebiet an der Saale von weiterer Bebauung freigehalten werden.

2.3 Zentren

2.3.1 Ausgangslage

Jena übernimmt raumordnerisch die Funktion eines Oberzentrums. Damit verbinden sich spezielle Ansprüche an die Ausstattung mit zentralen Einrichtungen. Dies bedeutet auch, dass über die Versorgung der Jenaer Bürger hinaus Kapazitäten für die Versorgung des Umlandes bereitzustellen sind. Neben administrativen Einrichtungen spielen Handel und Dienstleistungen eine wesentliche Rolle. In qualitativer Hinsicht ist dabei für ein Oberzentrum die Versorgung mit Gütern des spezialisierten, höheren Bedarfs von besonderer Bedeutung.

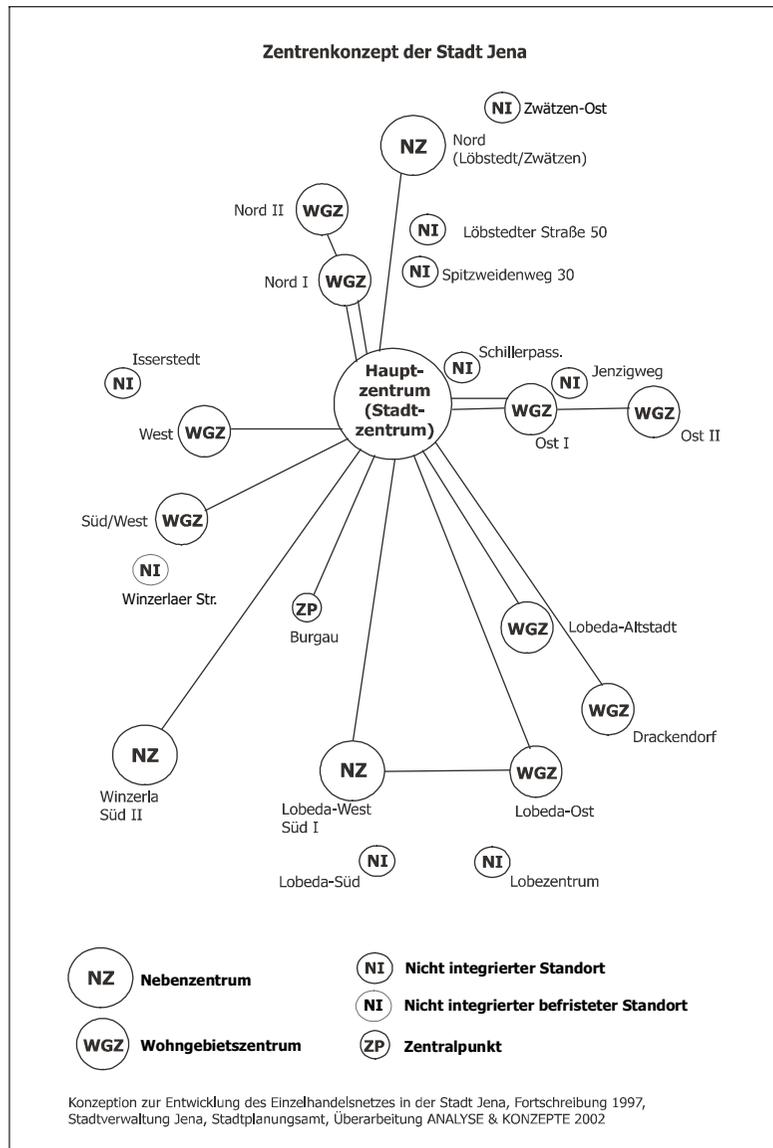
Um hierfür attraktive Standorte zu schaffen, die den jeweiligen Lageansprüchen des Handels gerecht werden, hat die Stadt Jena im Jahr 1999 die Konzeption für die Entwicklung des Einzelhandelsnetzes der Stadt Jena aus dem Jahr 1992 fortgeschrieben. Kern der Konzeption ist das hierarchisch aufgebaute **Zentrenkonzept** (vgl. Abbildung "Zentrenkonzept der Stadt Jena"). Lage, Funktion und Umfang der einzelnen Zentren ergeben sich aus der Siedlungsstruktur in Verbindung mit der Kaufkraft der Einwohner des Stadtgebietes von Jena zuzüglich des näheren und weiteren Einzugsgebietes. Die Einzelhandelsausstattung der Stadt Jena orientiert sich in Umfang und Struktur an dem als raumordnerische Kategorie definierten oberzentralen Verflechtungsbereich, der ein Gebiet mit rund 193.000 Einwohnern umfasst. Das im Thüringer Vergleich hohe Niveau der Kaufkraft in Jena widerspiegelt sich auch in der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner von ca. 4.700 € pro Kopf und einem Kaufkraftpotenzial von knapp 477 Mio. € für das gesamte Stadtgebiet im Jahr 2003. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer liegt bei 90,5.

Das Einzugsgebiet des **Hauptzentrums** (Stadtzentrum) als wichtigstes Zentrum erstreckt sich über das gesamte Stadtgebiet und das weitere Einzugsgebiet des Umlandes. Die im Hauptzentrum ansässigen Unternehmen bieten neben Dienstleistungen hauptsächlich spezialisierte Güter an, die den aperiodischen, also mittel- und langfristigen Bedarf, decken.

Die drei bestehenden **Nebenzentren** Nord (Löbstedt/Zwätzen), Süd I (Lobeda-West) und Süd II (Winzerla) versorgen die jeweiligen Stadtteile und führen in erster Linie Güter des periodischen, also des kurzfristigen aber zum Teil auch mittelfristigen Bedarfs. Die wohnortnahe Versorgung mit periodischen Gütern erfolgt durch **Wohngebietszentren**, die das Siedlungsgebiet Jenas flächendeckend überziehen. Diese werden durch Nahversorgungseinrichtungen unterstützt.

Außerhalb der Siedlungsstruktur bestehen **nicht integrierte Standorte**. Das Augenmerk der Stadtentwicklungsplanung ist hierbei darauf gerichtet, den Anteil zentrenrelevanter Sortimente möglichst gering zu halten, um negative Auswirkungen auf die Innenstadt bzw. Zentrenstruktur zu vermeiden. Ausnahmen stellen die bestehenden nicht integrierten Standorte Isserstedt (Warenhaus Globus) und die Schillerpassage sowie der **Zentralpunkt** Burgapark mit ihren Anteilen an zentrenrelevanten Gütern dar.

Mit der kontinuierlichen Umsetzung des Zentrenkonzepts seit 1992 konnte die Versorgung durch Wachstum und Aufwertung des Einzelhandels insgesamt erheblich verbessert werden. Das Flächenwachstum im Einzelhandel hat jedoch zunächst vor allem in den **Neben- und Wohngebietszentren** stattgefunden, sodass die Planungen für diese Zentrentypen – mit Ausnahme des E.-Höllein-Platzes und des S.-Allende-Platzes – umgesetzt sind. Da gleichzeitig die Entwicklung im Stadtzentrum langsamer verlief, entstand eine überproportionale Anzahl an Betrieben, Verkaufsflächen und Einzelhandelsumsätzen außerhalb des Stadtzentrums.



Im weiteren zeitlichen Verlauf erfolgte im **Stadtzentrum** mit der Umsetzung des Zentrenkonzepts vorwiegend durch Neubaumaßnahmen an den Standorten Holzmarkt, L.-Weimar-Gasse, Nonnenplan und Eichplatz ein kontinuierlicher Anstieg der Einzelhandelsflächen, überwiegend in dem typischen innerstädtischen Schwerpunktsortiment Bekleidung, aber auch in den Sortimenten Bücher/Neue Medien, Sport/Freizeit, Gesundheits- und Körperpflege. Im Jahr 2003 standen damit rd. 49.000 qm Verkaufsflächen in 326 Einzelobjekten zur Verfügung.

Dagegen haben sich die Einzelhandelsflächen außerhalb des Stadtzentrums im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente verringert.

In Jena standen Ende des Jahres 2004 insgesamt 196.527 qm Verkaufsfläche zur Verfügung. Dieses Angebot setzt sich zusammen aus zum einen 170.830 qm Verkaufsfläche an großflächigem Einzelhandel, wie er in den folgenden drei Übersichten differenziert aufgelistet ist. Zum anderen sind weitere 25.697 qm Verkaufsfläche an kleinteiligem Einzelhandel zu verzeichnen. Der bau- und planungsrechtlich genehmigte Flächenumfang in den im Folgenden dargestellten Objekten (vgl. nachfolgende Tabellen) beläuft sich auf 201.820 qm.

Bestehende Standorte für großflächigen Einzelhandel im Stadtzentrum

(vgl. Detailkarte "Großflächiger Einzelhandel im Stadtzentrum")

Nr.	Lage im Stadtgebiet/ Standort	Bezeichnung	Verkaufsflächenbestand per 12/2004 in qm (ca.)	Bau- und planungsrechtlich genehmigt per 12/2004 in qm
1	Mitte/ Goethestraße	Goethegalerie	19.050	19.050
2	Mitte/ Markt	Marktpassage	690	1.700
3	Mitte/ Holzmarkt	Holzmarktpassage	1.750	2.600
4	Mitte/ Löbderstraße	C&A und H&M City-Carree	6.600	6.600
5	Mitte/ Unterm Markt	Weimarerischer Hof	2.910	3.100
6	Mitte/ Leutrageraben	Turmfuß/Neue Mitte	5.970	5.970
7	Mitte/ Inselplatz	Kaufhaus	0 ²	2.870
Summe			36.970	41.890

¹ Leerstand.

Einzelhandelsstandorte mit großflächigem Einzelhandel außerhalb des Stadtzentrums werden im Flächennutzungsplan als Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen und entsprechend in Kapitel 3.4 "Sonderbauflächen" näher erläutert und in einer Beikarte dargestellt.

Bestehende Standorte für großflächigen Einzelhandel außerhalb des Stadtzentrums

(innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Sonderbauflächen)

Nr.	Lage im Stadtgebiet/ Standort	Bezeichnung	Darstellung im Zentrenkonzept/ Handelsnetzstruktur	Verkaufsflächenbestand per 12/2004 in qm (ca.)	Bau- und planungsrechtlich genehmigt per 12/2004 in qm (ca.)
1	Nord/ Naumburger Straße	Kaufland-Center	Nebenzentrum Nord	4.760	5.000
2	Nord/ Löbstedter Straße	OBI	Nicht integrierter Standort	9.000	9.000
3	Nord/ Spitzweidenweg	Ehemals Möbel-Koch	Nicht integrierter Standort	0 ²	12.500
4	Mitte/ Löbstedter Straße	Schillerpassage	Nicht integrierter Standort	7.300	9.000
5	Ost/ Fuchslöcher	REWE-Center	Wohngebietszentrum Ost II	1.270	1.270
6	Süd/ Keßlerstraße	Burgapark einschl. Einrichtungsangebote	Zentralpunkt	22.100	22.350
7	Süd/Drackendorf Am Center 1-4	Drackendorf-Center	Wohngebietszentrum Drackendorf	5.790	5.970
8	Süd/ Stadtrodaer Straße	Lobe-Center	Nicht integrierter Standort	19.700	23.900
9	Süd/ Brüssler Straße	Hornbach-Baumarkt	Nicht integrierter Standort	11.400	11.400
10	Süd/ Karl-Marx-Allee	Kaufland-Center Lobeda-West	Nebenzentrum Süd I	7.910	7.920
11	Isserstedt/ Weimarische Straße	Einkaufsstandort Globus	Nicht integrierter Standort	19.460	26.450
Summe				108.690	134.760

Von den in Jena vorhandenen Standorten für großflächigen Einzelhandel in der nachfolgenden Tabelle sind auf Grund ihrer Funktions- und Sortimentszuweisungen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 2 und 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu erwarten. Dies gilt auch für die aufgeführten Neben- und Wohngebietszentren sowie die nicht integrierten Standorte. Daher ist eine Darstellung als Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan nicht erforderlich.

² Leerstand.**Weitere bestehende Einzelhandelsstandorte außerhalb des Stadtzentrums**

(ohne Erfordernis der Ausweisung als Sonderbaufläche)

Lage im Stadtgebiet/ Standort	Bezeichnung	Stellung im Zentrenkonzept	Verkaufsflächenbestand per 12/2004 in qm
Nord/ Am Flutgraben	Hagebaumarkt	Nicht integrierter Standort	700
Nord/ Schützenhofstraße	REWE	Wohngebietszentrum Nord II	1.000
Nord/ Altenburger Straße	Aldi	Nahversorgungseinrichtung	1.040
Nord/ Dornburger Straße	"Eulenhof"	Nahversorgungseinrichtung	630
Nord/ Leipziger Straße (E.-Höllein-Platz)	E.-Höllein-Platz	Wohngebietszentrum Nord I	1.720
Nord/ Dornburger Straße	Lidl	Nahversorgungseinrichtung	700
Mitte/ Saalbahnhofstraße	Möbel-Wenzel	Innenstadtnaher Standort	1.350
Mitte/ Am Anger	REWE	Nahversorgungseinrichtung	800
Ost/ Heinrich-Heine-Straße	Plus	Nahversorgungseinrichtung	790
Ost/ Karl-Liebnecht-Straße	EDEKA	Wohngebietszentrum Ost I	790
Süd/ Marktstraße	PLUS	Wohngebietszentrum Lobeda-Altstadt	880
Süd/ S.-Allende-Platz	REWE	Wohngebietszentrum Lobeda-Ost	1.700
Süd/ Erlanger Allee	NETTO	Nahversorgungseinrichtung	700
Süd/ Karl-Marx-Allee	REWE	Nebenzentrum Süd I zusammen mit Kaufland-Center	1.300
Süd/ Stauffenbergstraße	Plus	Nahversorgungseinrichtung	780
Süd/ Winzerlaer Straße	Hagebaumarkt	Nicht integrierter Standort (befristet)	1.860
Süd/ Fr.-Zucker-Straße	Columbus-Center	Nahversorgungseinrichtung	1.500
Süd/ H.-Pistor-Straße	WIN-Center	Nahversorgungseinrichtung	2.170
Süd/ M.-Steenbeck-Straße	REWE	Nebenzentrum Winzerla Süd II	1.110
Süd/ Obmaritzer Straße	Aldi	Nahversorgungseinrichtung	860
Süd/ Stadtrodaer Straße/E.-Wölk-Straße	TTM-Markt	Ohne Funktionszuordnung im Zentrenkonzept	700
Süd/ Prüssingstraße	TETAC	Ohne Funktionszuordnung im Zentrenkonzept	1.300
West/ A.-Bebel-Straße	Ölmühle	Wohngebietszentrum West	790
Summe			25.170

2.3.2 Leitziele und Leitsätze

- In seiner Struktur und Erreichbarkeit zielt die Gestaltung des Einzelhandels auf die Anforderungen an ein lebendiges und multifunktionales Oberzentrum und eine Stärkung der Kaufkraftbindung aus dem funktionsbezogenen Verflechtungsbereich des Oberzentrums Jena.
- Die Innenentwicklung besitzt bei der weiteren Verkaufsflächenentwicklung eindeutige Priorität.
- Das bestehende Zentrenkonzept bleibt in seiner Struktur erhalten und behält somit die dezentrale Konzentration bei. Zusätzliche nicht integrierte Standorte werden im Rahmen der Handelsstruktur nicht entwickelt. Die bestehenden und künftigen Sortimente von dezentralen nicht integrierten Standorten sollen möglichst keine negativen Auswirkungen auf den Einzelhandel im Stadtzentrum haben.
- Der jeweilige Anteil innenstadtrelevanter Sortimente ist im großflächigen Einzelhandel der Hierarchie der einzelnen Zentren anzupassen.
- Die weitere flächen- und sortimentsmäßige Entwicklung des Stadtzentrums steht im Mittelpunkt der künftigen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Jena. Ziel ist es, den Anteil der Verkaufsflächen in der Innenstadt langfristig zu erhöhen. Bei brachfallenden Verkaufsflächen, die außerhalb des Stadtzentrums liegen, ist eine Prüfung der künftigen Nutzung und Funktionen notwendig.
- Neben der Einzelhandelsstruktur selbst kommt der Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch eine Neugestaltung des öffentlichen Raumes in der Innenstadt eine besondere Bedeutung zu.
- Die Wohngebiets- und Nebenzentren sollen im Rahmen ihrer Funktion stabilisiert und konsolidiert werden. Dies bezieht sich sowohl auf die Ausmaße der Verkaufsflächen, als auch die Sortimentsanteile, die mit der Innenstadt im Einklang stehen sollen.
- Für eine Einzelhandelsentwicklung in den ländlichen Ortsteilen bilden die bestehenden Strukturen den Maßstab. Erweiterungen sind auf die Nahversorgung entsprechend der unmittelbaren Einwohnerzahl auszurichten.

2.3.3 Planungen

Vor dem Hintergrund der langfristigen Bevölkerungs- und Marktentwicklung ist davon auszugehen, dass die derzeit am Markt befindliche Verkaufsfläche in Jena von rd. 200.000 qm auch zukünftig in etwa das dauerhaft nachgefragte Mengengerüst darstellen wird. Veränderungen werden v.a. in qualitativer Hinsicht und in der Veränderung an einzelnen Standorten gesehen. So macht ein Vergleich der Datenlage zu den Verkaufsflächen zwischen 1997 und 2003 deutlich, dass die Entwicklung der Verkaufsflächen entsprechend der Prognose eingetreten ist, die in einer Erhöhung der Verkaufsflächen der Innenstadt und einer Reduzierung der Flächen außerhalb der Innenstadt bestand.

Eine Erhöhung an Verkaufsflächen zum Bestand 2003 wird sich neben der geplanten Revitalisierung brach gefallener innerstädtischer Einzelhandelsflächen primär an städtebaulich prägnanten Punkten – vor allem aus vorgesehenen Neubauprojekten **im Stadtzentrum** ergeben (z.B. Standort Inselplatz bzw. Eichplatz). Geplant ist, dass insbesondere durch die Akquirierung noch unterbesetzter Branchengruppen für die Stadt Jena die notwendige Attraktivitätssteigerung der Innenstadt

erreicht wird. In Konsequenz wird dies auch in Zukunft zu einem **Rückgang an Verkaufsflächen außerhalb der Innenstadt** führen und hier insbesondere in den Sortimentsbereichen, für die attraktive Angebote im Stadtzentrum entstehen.

Hauptzentrum

Für das **Stadtzentrum** wird eine Urbanität und Nutzungsvielfalt angestrebt, die eine entsprechende Dichte voraussetzt. Hier ist für den Einzelhandel mittel- bis langfristig der Schwerpunkt der Flächenentwicklung geplant. Neben dem Einzelhandel ist eine Konzentration von Dienstleistungen, Kultur, Freizeit und Gastronomie notwendig und sinnvoll. Diese Nutzungen in der Innenstadt stehen in einem engen Zusammenhang mit einer Umgestaltung und Aufwertung des Paradiesbahnhofs. Die gewachsenen Lagebeziehungen im Zentrum sollen erhalten und an verschiedenen Stellen der Innenstadt, insbesondere jedoch in dessen östlichem Teil gestärkt und durch Aufwertung von Einkaufslagen revitalisiert werden.

Die besondere Bedeutung im Sinne der Aufwertung des Stadtzentrums kommt der gezielten Entwicklung der Achse Engelplatz/Goethegalerie – Altstadt (innerhalb Grabenring) – Inselplatz zu. Im Sinne der Stadtentwicklungsplanung kann daraus eine **Hauptachse** abgeleitet werden, die den Entwicklungsschwerpunkt darstellt (vgl. schematische Darstellung in nachfolgender Detailkarte). Ziel ist es, die räumliche Entfernung zwischen Goethegalerie und Inselplatz erlebbar zu gestalten, sodass bei der nachfolgenden Bauleitplanung Nutzungen mit einer hohen Passantenfrequenz in besonderem Maße zu berücksichtigen sind. Voraussetzung ist hier die Erreichbarkeit für Bürger und Besucher als Fußgänger sowie mit unterschiedlichen Verkehrsmitteln. Zur weiteren Entwicklung dieser Achse ist im östlichen Bereich des Eichplatzes die Errichtung eines weiteren Einzelhandelsneubaus vorgesehen, der sich in seiner sortimentsseitigen Ausrichtung an der hier bereits bestehenden Branchenstruktur orientiert und diese ergänzt.

Zur künftigen Umsetzung der Entwicklungsstrategie für die Innenstadt zählen Neubaumaßnahmen für Wohnflächen und Bauflächen mit Nutzungen wie Einzelhandel, Gastronomie, Kultur, Dienstleistung an den Standorten Inselplatz, Markt/Unterm Markt/Oberlauerengasse, in der Neugasse, am Engelplatz sowie südlich der Johannisstraße und nördlich der Kollegiengasse auf dem Areal des jetzigen Eichplatzes (vgl. Detailkarte "Großflächiger Einzelhandel im Stadtzentrum").



Planungen im Stadtzentrum

Nr.	Lage im Stadtgebiet/ Standort	Bezeichnung	Darstellung im Zentrenkonzept	geplante Verkaufsfläche (Zuwachs) in qm
8	Mitte/ Eichplatz	Baufeld 2 und 3	Hauptzentrum	10.000
9	Mitte/ Markt	Sonnengalerie	Hauptzentrum	2.000
10	Mitte/ Markt/Unterm Markt	Kirstensches Haus	Hauptzentrum	2.000
11	Mitte/ Inselplatz	Inselplatz	Hauptzentrum	4.000
Summe				18.000

Die Erhöhung des innerstädtischen Verkaufsflächenanteils wird in Verbindung mit der begrenzten marktfähigen Gesamtverkaufsfläche voraussichtlich zu einer weiteren Reduzierung der Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb des Stadtzentrums führen.

Neben- und Wohngebietszentren

Die Planungen für die einzelnen Zentren neben dem Hauptzentrum sind überwiegend umgesetzt. Zur Konsolidierung der Neben- und Wohngebietszentren werden Ansiedlungen in den Bereichen Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Freizeiteinrichtungen unterstützt, soweit sich die geplanten Ausmaße im Rahmen der Versorgungsfunktion der Zentren bewegen.

Mittel- und langfristige Verkaufsflächenentwicklung in Neben- und Wohngebietszentren

Nr.	Lage im Stadtgebiet/ Standort	Bezeichnung	Darstellung im Zentrenkonzept/ Handelsnetzstruktur	geplante Verkaufsfläche (incl. Zuwachs) insgesamt in qm	davon Zuwachs in qm
	Nord/ Naumburger Straße	Bebauungsplangebiet "Zwätzen-Nord"	Neue Nahversorgungseinrichtung im Bebauungsplangebiet	730	730
	Nord/ Leipziger Straße (E.-Höllein-Platz)	REWE	Erweiterung des Wohngebietszentrums Nord I	1.860	1.000
12	Süd/ S.-Allende-Platz	REWE	Erweiterung des Wohngebietszentrums Lobeda-Ost	6.500	4.800
Summe				6.530	

Die Planungen am **E.-Höllein-Platz** im Wohngebietszentrum Nord I sind mit einer gestalterischen und funktionsbezogenen Aufwertung des bestehenden Wohngebietszentrums verbunden.

In den nächsten Jahren ist die städtebauliche Neuordnung des Gebietes zwischen **S.-Allende-Platz** und Kastanienstraße als Fortsetzung der völligen Neu- und Umstrukturierung des Bereiches Lobeda-Mitte geplant. Hiermit soll den im Städtebaulichen Rahmenplan Jena-Lobeda festgestellten

Defiziten entgegengewirkt werden (vgl. Kap. 2.4.3 "Stadtumbaugebiete"). Damit ergibt sich die Chance der Neugestaltung eines größeren zusammenhängenden Bereiches am S.-Allende-Platz. Ziel ist die Weiterentwicklung des Stadtteilzentrums in Lobeda-Ost. Da die Fläche (vgl. Nr. 12, Tab. "Mittel- und langfristige Verkaufsflächenentwicklung in Neben- und Wohngebietszentren") im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche dargestellt ist, erfolgen weitere Erläuterungen des Konzeptes zum S.-Allende-Platz im Kapitel 3.4.1 "Sonderbauflächen".

Nicht integrierte Standorte – Sonderbauflächen großflächiger Einzelhandel

Eine Sonderstellung in der Entwicklung weisen die beiden nicht integrierten Standorte "Süd/Stadtrodaer Straße, Lobe-Center" (vgl. Nr. 8, Tab. "Bestehende Standorte für großflächigen Einzelhandel außerhalb des Stadtzentrums") und "Isserstedt/Weimarisches Straße" (vgl. Nr. 11, Tab. "Bestehende Standorte für großflächigen Einzelhandel außerhalb des Stadtzentrums") auf (dargestellt als Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel, vgl. Kap. 3.4). An diesen Standorten außerhalb des zusammenhängenden Stadtgebietes ermöglicht die bestehende Flächendarstellung eine Weiterentwicklung des großflächigen Einzelhandels. Es handelt sich dabei nicht um Neuausweisungen, da die Flächen **innerhalb der bestehenden Sonderbaufläche** zur Verfügung stehen:

Am Standort "Isserstedt/Weimarisches Straße" (vgl. Nr. 11, Tab. "Bestehende Standorte für großflächigen Einzelhandel außerhalb des Stadtzentrums") ist die Erweiterung der Möbelverkaufsflächen gemäß der landesplanerischen Abstimmung als raumverträglich bewertet worden – unter der Auflage der Beschränkung des Sortimentes und der Verkaufsfläche auf 18.000 qm. Diese Maßgaben werden durch Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, sodass die Ziele der Raumordnung und Landesplanung an diesem Standort berücksichtigt werden. Am Standort "Süd/Stadtrodaer Straße, Lobe-Center" (vgl. Nr. 8, Tab. "Bestehende Standorte für großflächigen Einzelhandel außerhalb des Stadtzentrums") erfolgt eine Erweiterung der Verkaufsflächen des bereits ansässigen Unternehmens ("Media-Markt") innerhalb des bestehenden Gebäudes um 1.100 qm Verkaufsfläche.

Die Definition der künftigen Funktionsbestimmung des Standortes **Nord/Spitzweidenweg** (vgl. Nr. 3, Tab. "Bestehende Standorte für großflächigen Einzelhandel außerhalb des Stadtzentrums") ist nur in enger Abstimmung mit dem Eigentümer über den bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan möglich und ist auf der Ebene des Flächennutzungsplanes daher nicht abschließend zu regeln.

Der derzeit noch durch den Hagebaumarkt genutzte Einzelhandelsstandort **Süd/Winzerlaer Straße** wird im Zentrenkonzept als zeitlich befristeter Standort angeführt. Dieser Standort soll zukünftig zur Erweiterung der Institute am Beutenberg zur Verfügung gestellt werden. Er ist daher im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche für Forschung und Lehre dargestellt und in Kapitel 3.4.2 benannt.

2.4 Stadtentwicklung, Stadtsanierung und Stadtumbau

Das Baugesetzbuch gibt mit dem Abschnitt "Besonderes Städtebaurecht" die Möglichkeit, durch eine gesonderte Gebietsausweisung spezifische Instrumente einzusetzen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen. Hierzu gehören die Ausweisung von Sanierungsgebieten, städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen und Stadtumbaugebieten sowie der Erlass von Erhaltungssatzungen (vgl. Beikarte "Gebiete des besonderen Städtebaurechts"), die im Folgenden hinsichtlich ihrer Struktur, der Ziele und besonderen Maßnahmen erläutert werden. Diese Darstellung dient als Hintergrund und Rahmen für die in Kapitel 3 aufgeführten konkreten Flächenplanungen.

2.4.1 Sanierungsgebiete

Mit der Einführung des bundesdeutschen Städtebaurechts wurden in Jena umgehend die vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet "Modellvorhaben der Stadterneuerung Jena" sowie für die drei weiteren Sanierungsgebiete "Sophienstraße", "Karl-Liebknecht-Straße" und "Gewerbegebiet Unteraue" durchgeführt und die Gebiete per Satzung förmlich festgelegt.

Ziele der Sanierungsgebietsausweisung sind:

- Behutsame Sanierung der vorhandenen Altbausubstanz unter Beachtung städtebaulicher und denkmalpflegerischer Gesichtspunkte
- Erhaltung des charakteristischen Stadtbildes
- Erneuerung von Straßen, Gestaltung von Plätzen und Aufenthaltsbereichen
- Einbindung von Neubauten (Baulückenschließungen) unter Berücksichtigung der Struktur des Bestandes
- Erhaltung und Wiederherstellung von Wohnraum, Beschränkung der Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe auf das Erd- und erste Obergeschoss
- Ansiedlung von neuen Infrastruktureinrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung im Gebiet
- Neubebauung der Brachflächen der Altstadt unter Berücksichtigung der strukturellen Vorgaben des Altstadtdgefüges

Entsprechend dieser Ziele liegen die Maßnahmenswerpunkte in der (denkmalgerechten) Sanierung der Wohnbebauung bzw. der Gewerbegebäude im Gebiet Unteraue, in der Neubebauung der Baulücken soweit die Freiflächen nicht anderweitig benötigt werden, in Straßenbaumaßnahmen, Begrünung der Freiräume sowie in der Neuordnung von Grundstücken.

Einen besonderen Stellenwert für die Stadtentwicklung Jenas nimmt die Aufnahme ab 1991 in das Bundesprogramm "Modellvorhaben der Stadterneuerung Jena" mit seinen fünf innerstädtischen Teilbereichen ein. Hier gilt es, die großen städtebaulichen Defizite durch Kriegszerstörungen sowie Flächenabbrüche und maßstabssprengende Neubebauung der 1960er Jahre zu beseitigen, zumindest aber abzuschwächen. Zentrales Anliegen ist die Revitalisierung der Innenstadt und ihr Ausbau zu einem wirtschaftlichen, wissenschaftlichen, kulturellen und touristischen Zentrum der Stadt.

Übersicht Sanierungsgebiete

Nr.	Bezeichnung	Größe in ha	Satzungsbeschluss
1	Sanierungsgebiet "Modellvorhaben der Stadterneuerung"	36,84	---
	Teilbereich Altstadt	15,0	10.07.1991
	Teilbereich Südliche Innenstadt	13,5	15.01.1992
	Teilbereich Westliche Innenstadt	4,3	15.01.1992
	Teilbereich Nördliche Innenstadt	3,0	15.01.1992
	Erweiterungsgebiet Steinweg/Inselplatz	1,04	18.02.1998
2	Sanierungsgebiet "Sophienstraße"	14,4	10.07.1991
3	Sanierungsgebiet "Karl-Liebknecht-Straße"	35,3	10.07.1991
4	Sanierungsgebiet "Gewerbegebiet Unteraue"	53,4	27.07.1992
Summe		139,94	

Im Ergebnis von über zehn Jahren Sanierungstätigkeit konnten je nach Gebiet 65 bis 90 % der privaten Gebäude sowie ein Großteil der kommunalen Gebäude und Gemeinbedarfeinrichtungen saniert werden. Im Bereich des Straßenbaus konnte ein Ausbaugrad je nach Sanierungsgebiet von 25 bis 70 % erreicht werden. Gleichzeitig stieg die Zahl der Einwohner in den Sanierungsgebieten an und verringerte sich der Wohnungsleerstand auf unter 3 %.

Die zukünftigen städtischen Planungen beziehen sich darauf, die oben beschriebenen Maßnahmen weiter fortzuführen. Eine Veränderung, Erweiterung oder Neuausweisung von Sanierungsgebieten ist nicht vorgesehen.

2.4.2 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

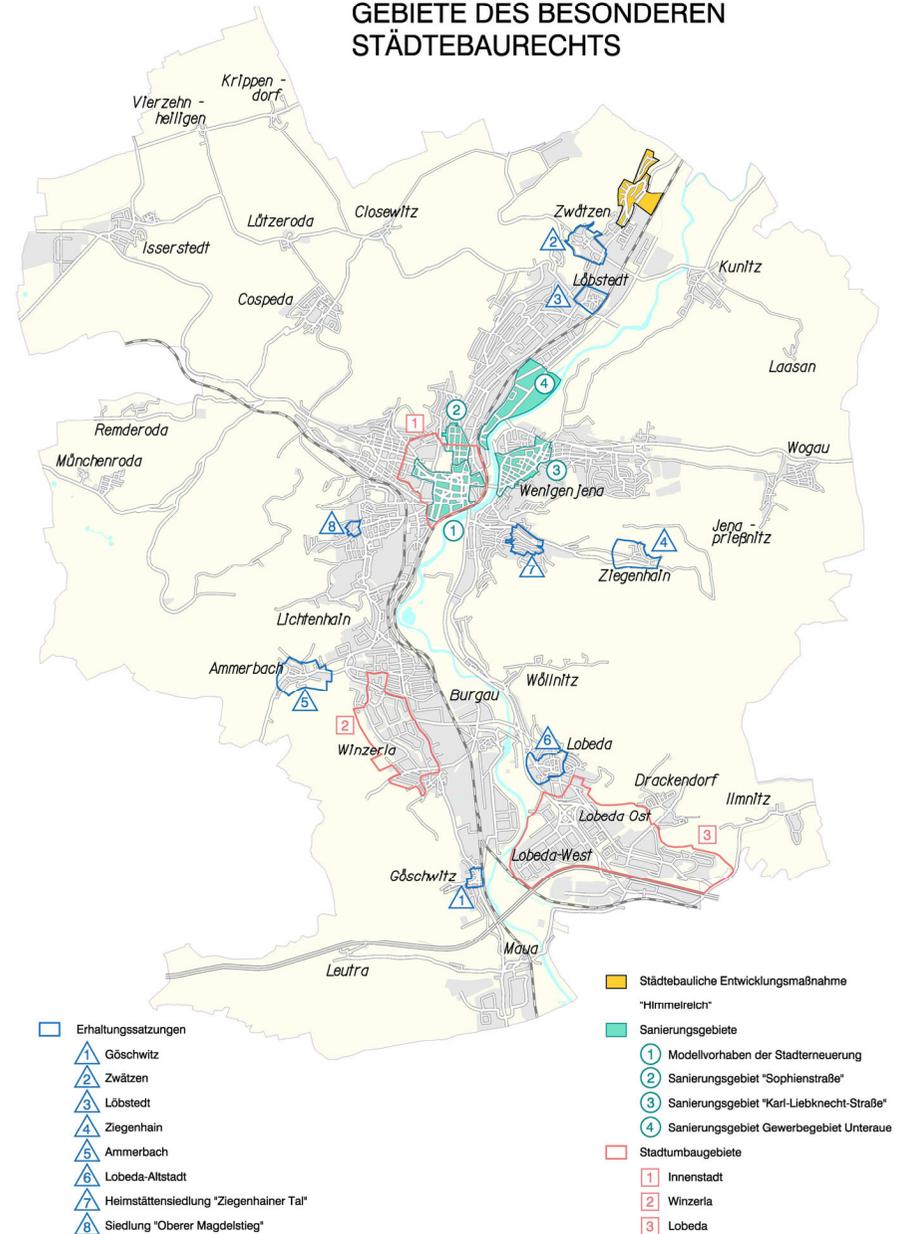
Die Anfang der 1990er Jahre aufgetretene erhebliche Nachfrage nach zeitgemäßem Wohnraum insbesondere in Form von Einfamilienhäusern hat die Stadt Jena veranlasst, großflächig Wohnbauland auszuweisen und gleichzeitig zu erschließen. Die preiswerten Grundstücksangebote sind in erster Linie für Familien gedacht, um so die Abwanderungen in das Umland zu stoppen.

Als planungsrechtliches Instrument wurde gemäß der §§ 6, 7 des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes (WoBauErlG) die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme "Himmelreich" im Norden des Jenaer Stadtgebietes gewählt. Denn um dem erheblichen Nachfragedruck städtebaulich geordnet begegnen zu können, war eine einheitliche Vorbereitung, rasche Bodenneuordnung und zügige Durchführung als Gesamtmaßnahme von öffentlichem Interesse. Insgesamt wurde eine Fläche von 22 ha zwischen dem alten Ortskern Zwätzen und der Stadtgrenze als Baugebiet "Himmelreich" ausgewiesen (vgl. Beikarte "Gebiete des besonderen Städtebaurechts").

Hierzu erfolgte 1993 der Aufstellungsbeschluss und wurde 1995 die förmliche Festlegung durch gemeindliche Satzung rechtskräftig. Mit der Erschließung und der Vermarktung wurde 1997 begonnen. Aktuell befindet sich der letzte Bauabschnitt in der Vermarktung, über 150 Grundstücke sind bereits verkauft (Stand März 2004). Im Oktober 2002 wurde die neue kommunale Kindertagesstätte "Himmelreich" eingeweiht.

Derzeit sind keine weiteren städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen vorgesehen.

GEBIETE DES BESONDEREN STÄDTEBAURECHTS



2.4.3 Stadtumbaugebiete

Fast alle ostdeutschen Städte sind in den vergangenen Jahren durch einen dramatischen Anstieg der Zahl leer stehender Wohnungen gekennzeichnet, die erhebliche negative Folgen für die Stadtentwicklung bedeuten. Die Ursachen hierfür liegen zum einen in der rückläufigen Bevölkerungszahl aufgrund des Geburtendefizits und von Abwanderungen ins Umland v.a. zwecks Erwerb von Wohneigentum sowie arbeits- und ausbildungsplatzbedingten Fernabwanderungen. Dadurch sinkt die Nachfrage nach Wohnraum trotz des gegenläufigen Prozesses der Haushaltsverkleinerungen, der zu einem Anwachsen der Zahl der Haushalte bei gleicher Bevölkerungszahl führt.

Zum anderen wächst in Ostdeutschland das Wohnungsangebot generell weiter durch Sanierungen (als Wiedergewinnung von Wohnraum) sowie Neubau und hierunter insbesondere durch den Einfamilienhausneubau. Die Differenz zwischen Angebot und Nachfrage auch unter Berücksichtigung von Qualität und Preis wird immer größer, in deren Folge die am wenigsten nachfragegerechten Mietwohnungen in ungünstigen Wohnlagen zuerst leer stehen.

Grundsätzlich finden diese Prozesse auch in Jena statt, allerdings verläuft die Bevölkerungsentwicklung vor allem aufgrund des studentischen Zuzugs insgesamt deutlich günstiger als in anderen ostdeutschen Städten (vgl. Kap. 2.1.2). Dieser Zuzug führt in erster Linie jedoch zu einer Nachfrage in der Kernstadt, während die Großsiedlungen durch Bevölkerungsrückgänge gekennzeichnet sind.

Entsprechend verlief die Leerstandsentwicklung: So umfasste 1995 der Leerstand in Jena etwa 2.750 Wohnungen und entsprach damit 5,7 % am Gesamtbestand. Etwa ein Sechstel dieser leer stehenden Wohnungen (475) lag zu dieser Zeit im Plattenbau. Dagegen befanden sich zwei Drittel der Leerstandsbestände (1.758), vor allem bauzustandsbedingt, im Altbau – womit der Schwerpunkt des Leerstandes einst in der Stadtmitte lag. Bis zum Jahr 2003 hat sich der im ostdeutschen Vergleich sehr moderate Leerstand weiter auf ca. 3,1 % verringert, jedoch deutlich zulasten des Plattenbaus in Lobeda verschoben. Das Anwachsen des Leerstandes in den Plattenbauten beruht dabei auf spezifischen Gebäude- und Ausstattungsmerkmalen, Sanierungsstand und Wohnlagen, die sich zudem gegenseitig beeinflussen. Die Probleme kumulieren dabei im elfgeschossigen Gebäudetyp P2 der Mitte Lobedas.

Generell ist Wohnungsleerstand aus wohnungswirtschaftlicher und städtebaulicher Sicht dauerhaft nicht verkraftbar und bedarf entsprechender Maßnahmen, die als Stadtumbau bezeichnet werden. Die Stadt Jena hat sich bereits sehr früh dem Stadtumbauprozess gestellt – bereits 1999 sind erste nicht mehr nachgefragte Wohnungen abgerissen worden – und mit dem Städtebaulichen Rahmenplan Jena-Lobeda (1995, Fortschreibung 2002) sowie dem Stadtentwicklungskonzept, Teil Wohnen (2002) wurde planerisch reagiert. Zur Unterstützung dieses Prozesses wurden Lobeda, Winzerla und die Innenstadt als Fördergebiete im Programm "Stadtumbau Ost" des Bundes ausgewiesen (vgl. Beikarte "Gebiete des besonderen Städtebaurechts"). Darüber hinaus werden mit einem jährlichen Monitoring zum Stadtumbau das Wohnungsmarktgeschehen und insbesondere die Leerstandsentwicklung analysiert sowie in Abstimmung mit einer Arbeitsgemeinschaft – bestehend aus Vertretern der betroffenen Wohnungseigentümer, Planern, Ämtern der Stadtverwaltung und den Stadtwerken – die Konzeptionen und Maßnahmen aktualisiert und ggf. modifiziert.

Folgende grundlegenden Ziele werden mit dem Stadtumbau in Jena verfolgt:

- Der Wohnungsmarkt und die nachfrageschwachen Wohnquartiere sollen stabilisiert werden. Voraussetzung hierfür ist die Schaffung nachfragegerechter Wohnungen und Wohnlagen. Dies erfordert vor allem eine weitere Förderung in den Sanierungsgebieten, die Schaffung eines

ausreichenden Angebotes an Standorten für Einfamilienhäuser sowie den Umbau in den Großsiedlungen.

- Schwerpunkt ist die Stärkung der Innenstadt sowohl für Wohnen als auch als Konzentrationspunkt des Einzelhandels.
- Für die Fördergebiete Winzerla und Lobeda soll der Leerstand auf ein betriebswirtschaftlich und städtebaulich vertretbares Maß reduziert werden. Im Fördergebiet Innenstadt soll der Wohnanteil deutlich erhöht werden, die Entwicklung im innerstädtischen Bereich zielt auf eine Nutzungsmischung, welche die umliegenden Viertel stärkt.
- Mit dem Umzug der Universitätskliniken aus der Innenstadt in das neue Klinikum Lobeda bietet sich die Chance für einen Funktionstausch von Wohnnutzung und (klinikumorientierten) Dienstleistungen zwischen den einzelnen Fördergebieten.

Das **Stadtzentrum** bildet mit dem einerseits nachfragebedingten hohen Entwicklungsdruck und der andererseits notwendigen Aufwertung der Stadtstruktur sowie der Stärkung zentraler Funktionen eines der wichtigsten Gebiete im Stadtumbauprozess. Die anhaltend hohe Wohnungsnachfrage in der Innenstadt steht einem zu geringen Entwicklungspotenzial gegenüber, da die potenziell für Wohnnutzung zur Verfügung stehenden Flächen und Bestände nicht ausreichend sind. Notwendige und erwünschte Erweiterungen sind vor allem durch Umnutzung derzeitiger Universitätsstandorte (Klinikum der Friedrich-Schiller-Universität Jena) im Bereich der Bachstraße möglich, die zugleich eine Attraktivitätssteigerung der umliegenden Wohnnutzungen zur Folge hat. Mit dem Umzug von nahezu allen Universitätskliniken aus der Innenstadt in das neue Klinikum Lobeda entsteht die Möglichkeit, in Lobeda-Mitte die nicht mehr nachfragegerechten Wohnstandorte zu einer klinikumorientierten Funktion sowie ergänzenden Dienstleistungseinrichtungen umzunutzen. Im Gegenzug entsteht in der Innenstadt nachfragegerechter Wohnraum in attraktiven Lagen auf den frei werdenden Flächen im Zentrum ("Funktionstausch"). Diese Nutzungsänderungen haben zur Änderung von Teilen der Wohnflächenausweisung in Lobeda-Mitte hin zu einer gemischten Baufläche (vgl. Kap. 3.2) geführt.

Für die **Stadtumbaugebiete Lobeda und Winzerla** kommt es stärker darauf an, die jeweiligen Quartiere zu stabilisieren und ggf. umzustrukturieren. Wohnungswirtschaftliche und städtebauliche Maßnahmen zur weiteren Entwicklung der Gebiete besitzen vor dem Hintergrund des Nachfragerückgangs nach diesen Wohnstrukturen oberste Priorität in der Stadtentwicklungsplanung und machen diese beiden Standorte zum Schwerpunkt des Stadtumbaus in Jena. Die Weiterentwicklung der Gebiete, die sich nach Marktsituation und Nachfrage richtet, bezieht das quantitative und qualitative Wohnungsangebot ebenso ein wie die Aufwertung der Wohnlagequalitäten.

Eine **Aufwertung** der Großsiedlungen Winzerla und Lobeda hat bereits durch die Straßenbahn-Anbindung von Lobeda an die Innenstadt, zahlreiche Wohnumfeldverbesserungen sowie die Teilnahme Lobedas als Korrespondenzstandort der EXPO 2000 stattgefunden. Darüber hinaus wurden Lobeda 1999 und Winzerla 2003 im Bund-Länder-Programm "Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Soziale Stadt" aufgenommen. Das Wohnungsangebot in beiden Standorten wurde bzw. wird durch eine Vielzahl von Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen seitens der Eigentümer verbessert. Diese infrastrukturellen, städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Maßnahmen, die zur Attraktivität und Stabilität beigetragen haben, können die marktwirtschaftlichen und demographischen Einflüsse auf den Wohnungsmarkt allerdings nur teilweise ausgleichen. Denn aufgrund des Überangebotes bestimmter Wohnungstypen ist es insbesondere in **Lobeda** aus betriebswirtschaftlichen und auch städtebaulichen Gründen notwendig, die dauerhaft nicht mehr

nachgefragten Wohnungen durch **Rückbau** aus dem Markt zu nehmen und so den verbleibenden Bestand zu stabilisieren.

Deswegen erfolgt eine konzentrierte und abgestimmte Vorgehensweise anhand von Rahmenplänen und der Begleitung zum Stadtumbau. Der Städtebauliche Rahmenplan Jena-Lobeda wurde im Frühjahr 2003 verabschiedet, der Städtebauliche Rahmenplan Jena-Winzerla befindet sich in Abstimmung. Die **Rahmenpläne** enthalten gegenüber dem Flächennutzungsplan in qualitativer und quantitativer Hinsicht differenziertere Aussagen insbesondere zur Verringerung der Bebauungsdichte durch (Teil-)Rückbau, Aufwertungen wie Wohnumfeldverbesserungen mittels z.B. Parkierungskonzepten, Erneuerung durch Gestaltung von Aufenthalts- und speziell Gebäudeeingangsbereichen oder Entwicklung von Grünbereichen.

Für **Lobeda** sieht die Konzeption den Ablauf von fünf Phasen des Umbaus vor, deren exakte Terminierung sich erst aus dem tatsächlichen Marktgeschehen ergibt. Insgesamt soll damit sowohl der Wohnungsmarkt als auch die dauerhaft nachgefragten Wohnquartiere städtebaulich stabilisiert werden. So wurden in der ersten und zweiten Phase bis 2002 bereits jeweils ca. 320 Wohnungen zurückgebaut und der Lobde-Park an der Kastanienstraße geschaffen. In der aktuellen dritten Phase werden in den nächsten Jahren nochmals ca. 820 Wohnungen rückgebaut, wobei der räumliche Schwerpunkt in Lobeda-Mitte liegt.

In **Winzerla** ist der Großteil des Rückbaus – im Gegensatz zu Lobeda, wo der akute Leerstand vor allem kurzfristig beseitigt werden muss – erst mittelfristig und in deutlich geringeren Volumina anzusetzen. Im Mittelpunkt der Bemühungen stehen hier mittelfristig entsprechende Modernisierungsmaßnahmen.

Im Rahmen der Umstrukturierung der jetzigen Wohnstandorte Lobeda und Winzerla sind zur Vermeidung von Brachflächen **marktgängige Nachnutzungen** erforderlich, wobei eine Wohnnutzung aus betriebs- und wohnungswirtschaftlicher Sicht ausscheidet.

2.4.4 Gebiete mit Erhaltungssatzung

Erhaltungssatzungen gehören ebenso wie z.B. Sanierungsgebiete nicht zu den nachrichtlich zu übernehmenden Planungen und Nutzungsregelungen – sie werden lediglich rein informativ aufgeführt und mit ihren Gebietsgrenzen in der Beikarte "Gebiete des besonderen Städtebaurechts" dargestellt.

Übersicht bestätigter Erhaltungssatzungen der Stadt Jena

Nr.	Bezeichnung	Satzungs-beschluss	In-Kraft-Treten mit Bekanntmachung im Amtsblatt
1	Göschwitz	05.10.1994	16.03.1995
2	Zwätzen	09.07.1995	12.10.1995
3	Löbstedt	17.05.1996	25.07.1996
4	Ziegenhain	18.12.1996	20.03.1997
5	Ammerbach	11.06.1997	02.10.1997
6	Lobeda-Altstadt	10.05.2000	17.08.2000
7	Heimstättensiedlung "Ziegenhainer Tal"	27.08.2003	23.10.2003
8	Siedlung "Oberer Magdelstieg"	27.10.2004	23.12.2004

Gemäß § 172 BauGB kann die Gemeinde mit Erhaltungssatzungen Gebiete bezeichnen, in deren Geltungsbereich zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. Im Genehmigungsverfahren wird die Zulässigkeit eines Vorhabens anhand von Merkmalen, nach denen bauliche Anlagen allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägen oder sie von städtebaulicher oder künstlerischer Bedeutung sind, geprüft und abgewogen. Die Genehmigung wird durch die Stadtverwaltung Jena erteilt.

2.5 Ländliche Ortsteile

Ausgangslage

Die Stadtstruktur der Stadt Jena weist neben dem **innerstädtischen Entwicklungskern** und den entlang der Täler verlaufenden Siedlungsbändern auch eine punktuelle Siedlungsentwicklung **einzelner Ortsteile** auf. Bis heute sind historische Dorfformen, besonders in den alten Ortskernen erhalten und ablesbar. Die ehemaligen Jenaer Umland-Dörfer waren einst überschaubare Wirtschafts- und Lebensbereiche und konnten nahezu autark agieren. Die alteingemeindeten Orte, wie 1909 Wenigenjena, 1913 Lichtenhain und Ziegenhain, 1922 Ammerbach, Burgau, Löbstedt, Winzerla und Zwätzen - sowie die alte Stadt Lobeda, Göschwitz und Wöllnitz, haben innerhalb der alten Ortslagen ihre erhaltenswerte historische Dorfstruktur meist bis heute bewahrt. Gut erhaltene alte Ortskerne mit interessanten Formen bäuerlicher Gehöfte und bemerkenswerten Kirchen rücken durch die Eingemeindungen immer näher an das Stadtgefüge bzw. wurden von der sich entwickelnden Stadt eingeschlossen.

Mit dem Vollzug des Thüringer Neugliederungsgesetzes vom 16.08.1993 wurde das Stadtgebiet Jenas im Rahmen der **Gebietsreform 1994** um acht Gemeinden mit insgesamt 16 ländlichen Ortsteilen erweitert, womit sich die Einwohnerzahl des Gesamtstadtgebietes um 3.366 Einwohner erhöhte. Die Gebietsfläche der Stadt hat sich durch die Eingemeindungen von 5.862 ha auf 11.421 ha fast verdoppelt.

Eingemeindete Gemarkungen nach 1994:

- | | |
|-----------------|------------------|
| ▪ Closewitz | ▪ Laasan |
| ▪ Cospeda | ▪ Leutra |
| ▪ Drackendorf | ▪ Lützeroda |
| ▪ Ilmnitz | ▪ Maua |
| ▪ Isserstedt | ▪ Münchenroda |
| ▪ Jenaprießnitz | ▪ Remderoda |
| ▪ Krippendorf | ▪ Vierzeheiligen |
| ▪ Kunitz | ▪ Wogau |

Vor der Gebietsreform bestanden in den jetzigen Ortsteilen sowohl bereits bestätigte Bauleitpläne als auch Entwurfsstadien mit unterschiedlichen Arbeitsständen. Diese parallelen Planungen machten eine **einheitliche Grundlage** notwendig, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf gesamtstädtischer Ebene zu gewährleisten. Die bestehenden Flächennutzungspläne der eingemeindeten Ortsteile sind im Zuge der Erarbeitung des Entwurfes zum Flächennutzungsplan integriert worden und werden durch den Flächennutzungsplan für das gesamte Gebiet der Stadt Jena ersetzt. Dies betrifft die 1991 genehmigten Flächennutzungspläne für die Ortsteile Cospeda/Closewitz/Lützeroda, Kunitz/Laasan und Münchenroda/Remderoda. Entsprechend werden die Planungen für die Ortsteile nicht einzeln, sondern in den jeweiligen thematisch geordneten Kapiteln dargestellt.

Nach der Gebietsreform ist mit der "Konzeption zur Ausweisung von Wohnbauflächen in den neuen Ortsteilen Jenas" die Einordnung der Ortsteile hinsichtlich der künftigen Bedeutung für die Gesamtstadtentwicklung vorgenommen worden. Diese steht in weitgehender Übereinstimmung mit dem regionalplanerischen Standpunkt zur weiteren Siedlungsentwicklung im näheren Umfeld der Kernstadt Jena. Damit wird gewährleistet, dass die Entwicklung der Ortsteile keine Zersiedelung dar-

stellt. Aus raumordnerischer Sicht ist dabei besonders unterstützt worden, dass zum einen dem Ortsteil Isserstedt seiner räumlichen Lagegunst entsprechend langfristig stärkere Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Zum anderen wurde die Begrenzung der baulichen Entwicklung der auf den Hang- und Hochflächen gelegenen Ortsteile Drackendorf, Münchenroda, Lützeroda und Closewitz gegenüber ehemaligen Planungsvorstellungen unterstützt. Ebenfalls positiv bewertet wurde die Tatsache, dass in den kleineren Ortsteilen – wie z.B. Vierzeheiligen, Krippendorf, Remderoda, Laasan, Leutra, Lützeroda und Closewitz – die baulichen Entwicklungen vorrangig auf den ortsbezogenen Bedarf gerichtet werden, um die charakteristischen Orts- und Landschaftsbilder zu bewahren - auch im Sinne des städtebaulichen Denkmalschutzes und der Denkmalpflege.

Durch die Einbeziehung der umliegenden neuen Ortsteile wurden **notwendige Entwicklungsräume für die Stadtentwicklung Jenas** gesichert. Die neu zugehörigen Ortschaften liegen vorwiegend im unmittelbaren Nahbereich der Kernstadt. Aufgrund ihrer Lage und Ausprägung erfüllen die ländlichen Ortsteile spezifische Funktionen innerhalb des Stadtgebietes, womit sie in der Stadtentwicklung und damit auch in der Flächennutzungsplanung einen besonderen Stellenwert aufweisen.

Neben dem Regionalen Raumordnungsplan Ostthüringen, der auch Zielstellungen zu den Gebieten der neu zugehörigen Ortsteile formuliert (vgl. Kap. 1.4), werden in den Agrarstrukturellen Entwicklungsplänen (AEP) gleichfalls Aussagen zur siedlungsstrukturellen Entwicklung der ländlichen Gebiete getroffen (vgl. Kap. 3.8), die in die Abwägung im Rahmen der Flächennutzungsplanung eingehen.

Ziele

- Der dörfliche Charakter der ländlichen Ortsteile soll in städtebaulicher, kultureller und wirtschaftlicher Hinsicht erhalten werden. Dies betrifft die Ortskerne mit ihren kennzeichnenden Ortsgrundrissen und Ortssilhouetten ebenso wie die Grünzüge, die sie trennen. Die ortsbildprägenden Dorf- und Gehöftanlagen sind als erhaltenswerte Qualitäten ein Teil der Kulturlandschaft.
- In erster Linie sollen sich künftige Bebauungen an den siedlungsstrukturellen Voraussetzungen sowie weitgehend am örtlichen Wohnbedarf orientieren. Darüber hinaus sollen, sofern eine Wohnbauflächenentwicklung in der Kernstadt nicht ausreichend möglich ist, die Potenziale in den eingemeindeten Ortsteilen genutzt werden, womit sie im Einzelfall auch gesamtstädtische Funktionen übernehmen.
- Bei der Weiterentwicklung der ländlichen Ortsteile spielen Proportionalität und Ortsrandgestaltung eine besondere Rolle.
- Bei einer Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. naturnahen Freiräumen für Bauflächen sollte der Landschaftsverbrauch im Zuge der Entwicklung der Baufläche so gering wie möglich gehalten werden.
- Die Maßnahmen der Dorferneuerung im Rahmen der Dorfentwicklungsplanung sowie auch die Umsetzung der Agrarstrukturellen Entwicklungspläne stellen die Schwerpunkte der Entwicklung in den ländlichen Ortsteilen dar.

Planung

Die ländlichen Ortsteile stehen im Spannungsfeld unterschiedlicher Nutzungsansprüche: Während die Erhaltung der Ortsteile ein wichtiges Ziel der kommunalen Entwicklung darstellt, besitzen diese Ortsteile auf der anderen Seite **Potenziale für die Entwicklung von Bauflächen**, deren Verfügbarkeit innerhalb des zusammenhängenden Siedlungsgebietes der Kernstadt nicht ausreichend ist. Die Einbeziehung der ländlichen Ortsteile in die langfristige Wohnbauflächenentwicklung des Oberzentrums ist somit erforderlich. Die Ortslagen sind nicht losgelöst vom Kernbereich zu bewerten, sondern sind in den Betrachtungen des im Februar 2002 beschlossenen "Stadtentwicklungskonzeptes, Teil Wohnen" sowie in der "Wohnbauflächenentwicklung bis 2015" von Oktober 2003 enthalten (vgl. Kap. 3.1). Die in den ländlichen Ortsteilen ausgewiesenen geplanten Wohnbauflächen dienen über den Eigenbedarf der Ortsteile hinaus zur Deckung des Flächenbedarfes für die gesamte Stadt Jena. Die innerhalb der eingemeindeten Gemarkungen im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen Isserstedt, Cospeda, Kunitz, Ilmnitz, Maua und Münchenroda basieren einerseits auf der Übernahme planungsrechtlich gesicherter Wohnungsbaustandorte bzw. sind andererseits Standorte, die sich gegenwärtig im bauleitplanerischen Verfahren zur Schaffung von Wohnbauland für die Gesamtstadt befinden.

Gleichzeitig verfolgt die Stadt Jena das Ziel, die typischen Ortslagen und die sie **trennenden Grünzüge** zu bewahren, beispielsweise durch Erhaltung und Stärkung der im Landschaftsplan enthaltenen Grünzone zwischen Ammerbach und Winzerla. Letzteres wird durch die Einstellung des Verfahrens zur verbindlichen Bauleitplanung im Plangebiet "Am Sparrenberg" bestärkt.

Zu den Ortsteilen, in denen noch **land- und forstwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen** vorhanden sind und die entsprechend einen dörflichen Charakter aufweisen, zählen: Closewitz, Cospeda, Ilmnitz, Isserstedt, Jenaprießnitz, Krippendorf, Kunitz, Laasan, Leutra, Lützeroda, Maua, Remderoda, Vierzehnhelligen und Wogau. Diese Dorfgebiete sind im Flächennutzungsplan nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung gemäß der Baunutzungsverordnung als gemischte Bauflächen dargestellt (vgl. Kap. 3.2). Auf diese Weise werden die noch verbliebenen dorftypischen Nutzungen innerhalb der Ortsteile gesichert, womit auch Tierhaltung als Haupterwerbszweig möglich ist. Der Siedlung Remderoda ist aufgrund des hohen Anteils an Sondernutzung für Forschung und Lehre (Versuchsgut) eine besondere Stellung beizumessen.

Dorfentwicklungsplanung

Jahrhundertelange Entwicklungen führten zum heutigen Erscheinungsbild der ländlichen Siedlungen. Für die Erhaltung und die Entwicklung der ländlichen Ortsteile spielt die **Dorferneuerung** eine große Rolle. Dieses Förderprogramm des Landes hat die nachhaltige Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen in ländlichen Siedlungen zum Ziel. Sie ist eine Aufgabe der kommunalen Selbstverwaltung und Bestandteil einer aktiven Strukturpolitik, zu der sich die Stadt Jena im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten bekennt. Im Stadtgebiet befinden sich 20 Ortsteile, die wegen ihres dörflichen Charakters antragsberechtigt sind. Grundlage und Voraussetzung zur Förderung eines dörflichen Ortsteiles als Förderschwerpunkt der Dorferneuerung ist die **Dorfentwicklungsplanung**, die auf der Rechtsgrundlage von Förderrichtlinien erstellt wird. Im Gegensatz zu den Fachplanungen verfolgt die Dorfentwicklungsplanung einen integrierten und ganzheitlichen Ansatz. Das zusammenfassende Ergebnis der Dorfentwicklungsplanung besteht in einer Maßnahmen- und Prioritätenliste der kommunalen Vorhaben. Die Maßnahmen beziehen sich auf Gemeinbedarfseinrichtungen, öffentliche verkehrliche Erschließung, technische Infrastruktur, Aspekte der Grünord-

nung und Agrarstruktur sowie ortsbildprägende Bausubstanz. Aufgrund der Vielfalt und Kleinteiligkeit der Einzelmaßnahmen werden diese auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht näher aufgezeigt.

In den nachfolgenden Ortsteilen bestehen **Dorfentwicklungsplanungen** bzw. Planungsansätze:

- Göschwitz: Förderzeitraum 1996-1998, Dorferneuerung bereits abgeschlossen
- Krippendorf und Vierzehnhelligen: Dorfentwicklungsplanungen bereits vor der Eingemeindung erstellt, ohne bisherige Umsetzung
- Lützeroda und Zwätzen: Inklusive einer Voruntersuchung zur Dorfentwicklungsplanung
- Kunitz/Laasan: Förderzeitraum 2001-2004
- Münchenroda/Remderoda: Anerkannter Förderschwerpunkt für den Förderzeitraum 2004-2008
- Ziegenhain: Anerkannter Förderschwerpunkt für den Förderzeitraum 2005-2009

Die Stadt hat für das Jahr 2005 eine Studie beauftragt, die die Erfassung der städtebaulichen Situation der dörflichen Ortsteile zum Inhalt hat. Das Leistungsbild umfasst die Bestandsaufnahme zur Charakterisierung der Ortskerne, ihres baulichen Zustandes und der gesamtörtlichen Funktionsverflechtung. Ziel der informellen Planung ist die Erarbeitung einer Übersicht zur Reihenfolge der Ortsteile unter den Aspekten der Maßnahmendringlichkeit, der Erhaltung der Siedlungs- und Gehöftstrukturen, der Arbeitsgrundlage landwirtschaftlicher Einrichtungen und der Ausformung des Gemeindelebens. Ebenso sollen in Auswertung dieser Erfassung bereits erste wichtige Maßnahmen der Dorferneuerung abgeleitet werden. Die Stadt erhält mit der Studie eine Entscheidungshilfe für das Auswahlverfahren zur **Fortsetzung des Dorferneuerungsprogrammes**.

3 Flächennutzungen

In einem Flächennutzungsplan werden die vorhandenen und geplanten Flächennutzungen im Gemeindegebiet zeichnerisch dargestellt. Die kartografische Grundlage für die Planzeichnung des Flächennutzungsplanes bildet die topografische Grundkarte der Stadt Jena im Maßstab 1 : 10.000. Die zeichnerische Grundlage, in welcher Art und Weise die Nutzungen dargestellt werden, erfolgt gemäß der Planzeichenverordnung (PlanzVO) als Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes in der Fassung vom 18.12.1990 (PlanzVO 90).

Die inhaltliche **Darstellung** der vorhandenen und geplanten Flächennutzungen geschieht nach Maßgabe des 5 Abs. 2 BauGB sowie der Baunutzungsverordnung. Mit ihnen werden die Planungsvorstellungen der Gemeinde dokumentiert. Dabei werden bestehende Nutzungsbeschränkungen und Planungen, die auf anderen gesetzlichen Grundlagen beruhen oder eine Hinweisfunktion erfüllen, berücksichtigt. Entsprechend sind im Flächennutzungsplan auch weitere **Kennzeichnungen** (vgl. Kap. 3.10), **Vermerke** bzw. **nachrichtlichen Übernahmen** (z.B. Schutzgebiete, vgl. Kap. 4.3) und **Hinweise** aufgenommen. Auch für diese Nutzungsregelungen werden die Vorgaben der Planzeichenverordnung angewandt. Über die in der Baunutzungsverordnung angegebenen Ausweisungen hinaus kann die Gemeinde jedoch auch weitere Darstellungen im Flächennutzungsplan vornehmen. Hierzu zählen beispielsweise die "von der Darstellung ausgenommenen Flächen" (vgl. Kap. 3.9).

Bei der Darstellung der baulichen Nutzungen ist grundsätzlich zu beachten, dass sie einem gewissen Generalisierungsgrad unterliegen und nur die zentralen, charakteristischen Nutzungsarten beinhalten, die auch den zukünftigen Entwicklungsschwerpunkt bilden. Hierbei beschränkt sich der Flächennutzungsplan der Stadt Jena auf die Darstellung von Flächen nach der **allgemeinen Art der baulichen Nutzung** entsprechend § 1 Abs. 1 BauNVO (Bauflächen), mit dem Ziel, die gewünschte städtebauliche Ordnung zu erreichen. Zu den Flächen der allgemeinen Art der Nutzung zählen:

- Wohnbauflächen (W)
- Gemischte Bauflächen (M)
- Gewerbliche Bauflächen (G)
- Sonderbauflächen (S)

Mit dieser allgemeinen Flächenausweisung behält sich die Gemeinde die konkrete Entscheidung über die Festsetzung von Baugebieten für die verbindliche Bauleitplanung vor. Sie erhält dadurch einen größeren Gestaltungsspielraum, verleiht dem Flächennutzungsplan Flexibilität und reduziert das Erfordernis späterer Änderungen dieses Planwerkes der vorbereitenden Bauleitplanung.

Im nachgelagerten Bauleitplan (Bebauungsplan) erfolgt aus der Flächendarstellung der allgemeinen Art der baulichen Nutzung eine weitere Entwicklung nach der besonderen Art der baulichen Nutzung (Baugebiete) entsprechend § 1 Abs. 2 BauNVO. D.h., die Bebauungspläne werden nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ("Entwicklungsgebot"). Ebenfalls auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden die besondere Art und das Maß der baulichen Nutzung (z.B. über die Geschossflächenzahlen) geregelt, die damit nicht Bestandteil der Flächennutzungsplanung sind.

Die Gliederung des Erläuterungsberichtes mit den nachfolgenden Kapiteln 3.1 bis 3.10 orientiert sich an der Baunutzungs- und Planzeichenverordnung.

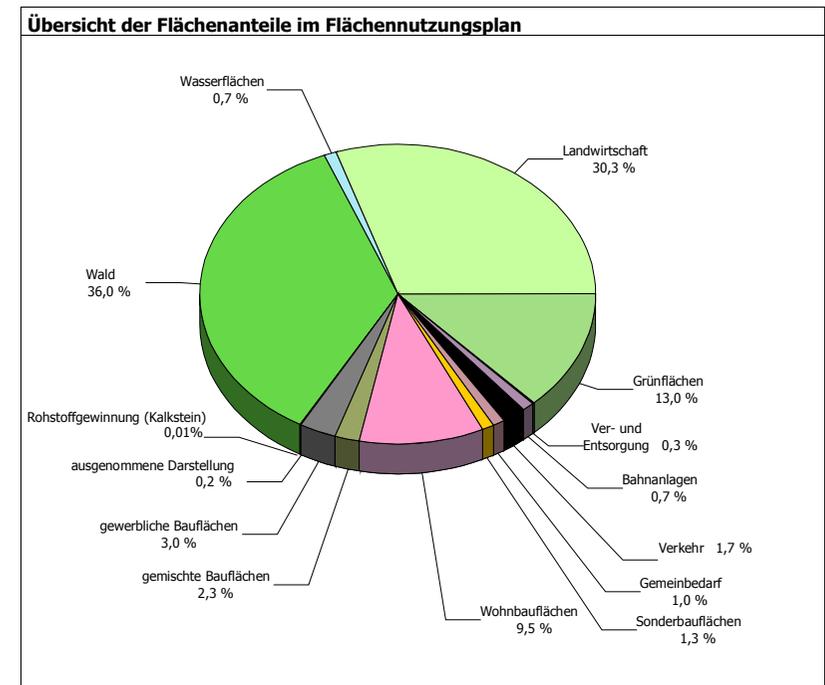
Bilanz der Flächennutzung

Da der Flächennutzungsplan die Entwicklung für das gesamte Gemeindegebiet aufzeigt, umfassen auch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes die Gesamfläche des Jenaer Stadtgebietes.

Der Anteil der Bauflächen (Wohnen, Gewerbe, gemischte Bauflächen und Sonderbauflächen) sowie Gemeinbedarfsflächen am Jenaer Stadtgebiet beträgt 17 %, der Anteil der Freiflächen (Landwirtschaft, Forstwirtschaft und Grünflächen) beträgt 79 %. Insgesamt machen somit die dargestellten Bauflächen nur ein Fünftel der ausgewiesenen Freiflächen aus.

Innerhalb der Freiflächen nehmen die dargestellten Flächen für Wald den größten Anteil ein, während dies bei den Bauflächen die Darstellungen für die Wohnbauflächen sind.

Die Flächenermittlungen erfolgen im gesamten Erläuterungsbericht entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes auf Grundlage der topografischen Grundkarte im Maßstab 1 : 10.000 inklusive der jeweils geplanten Flächennutzungen. Mit dem Generalisierungsgrad eines Flächennutzungsplanes sind generell Unschärfen verbunden, sodass alle Ha-Angaben als Ca.-Werte aufzufassen sind.



Übersicht der Flächennutzungen

Nutzung	Gesamtfläche in ha
Bauflächen	1.957,2
Flächen für Gemeinbedarf	110,0
Gemischte Bauflächen (davon als Kerngebiet ca. 9,0 ha)	256,6
Gewerbliche Bauflächen	346,8
Sonderbauflächen	150,7
Wohnbauflächen	1.093,1
Von der Darstellung ausgenommene Fläche	18,2
Hauptverkehrs- und Verkehrsstraßen/Verkehrsanlagen	197,6
Bahnanlagen	80,7
Ver- und Entsorgung	31,5
Wasserflächen	75,9
Grünflächen	1.496,3
Flächen für Landwirtschaft	3.471,3
Waldflächen	4.117,5
Vorranggebiet Rohstoffgewinnung (Kalkstein)	1,2
Amtliche Katasterfläche des Stadtgebietes zum 31.12.2004 ³	11.447,4

³ Berücksichtigt ist die Erweiterung des Jenaer Stadtgebietes aufgrund der Gebietsänderung und Eingliederung eines ca. 22,3 ha großen Teilgebietes der Gemeinde Großschwabhausen in das Gebiet der Stadt Jena.

3.1 Wohnbauflächen**3.1.1 Ausgangslage****3.1.1.1 Nachfragegerechte Wohnbauflächenentwicklung**

Jena verfügt über vielfältige und attraktive Wohnlagen, hervorzuheben sind insbesondere die gründerzeitlichen Viertel, aber auch die überwiegend gartenstadtähnlichen Siedlungen der 1920er und 1930er Jahre, die im bundesweiten Vergleich einen überdurchschnittlich hohen Anteil am Gesamtwohnungsbestand bilden. Seit 1990 erfolgten sowohl durch private Initiative als auch durch gezielte Förderung der Stadt Jena und des Landes Thüringen, umfassende Modernisierungen, so dass insgesamt eine erhebliche qualitative Verbesserung des Wohnungsangebotes in Jena erreicht wurde. Aber auch quantitativ betrachtet sind allein seit 1995 über 5.000 Wohnungen neu errichtet worden, eine besondere Funktion haben hierbei die ländlichen Ortsteile übernommen. Gleichzeitig gab es jedoch auch den starken Trend, dass Einwohner aus Jena in das Umland fortgezogen sind, um dort ein Eigenheim zu errichten.

Die zukünftige Wohnbauflächenpolitik der Stadt Jena muss auf veränderte Rahmenbedingungen reagieren. Eine prognostizierte stagnierende bis rückläufige Bevölkerungsentwicklung, wachsende Leerstände in Teilmärkten und eine sich verändernde Nachfrageentwicklung nach bestimmten Wohnformen führen dazu, dass sich das Flächen- und Wohnungsangebot in immer stärkerem Maße an der zukünftigen Nachfrage orientieren muss. Einen zentralen Stellenwert nimmt hierbei die Flächenbereitstellung für den Eigenheimbau als aktive Baulandpolitik ein, um den Abwanderungen ins Umland entgegenzuwirken. Dieser Leitgedanke wurde bereits mit

- der Wohnbauflächenkonzeption der Stadt Jena von 1999 und
- dem Stadtentwicklungskonzept, Teil Wohnen von 2002

aufgenommen und kontinuierlich im Zuge des jährlichen Monitorings zum Stadtumbau überprüft.

Mit dem Flächennutzungsplan wird die planungsrechtliche Basis für eine nachfragegerechte Wohnbauflächenentwicklung geschaffen. Insgesamt soll damit ein zum Umland **konkurrenzfähiges Wohnungsangebot** geschaffen werden, um so die Stellung Jenas als zentraler Wohnort zu stärken. Gleichzeitig wird damit den Zielen des Regionalen Raumordnungsplanes Ostthüringen hinsichtlich der Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie der Wohnbauflächenentwicklung entsprochen (vgl. Kap. 1.4.3).

Ausgangspunkt für die Planungen ist der im Oktober 2003 erstellte Bericht zur Wohnbauflächenentwicklung in Jena bis 2015, dessen detaillierte Analyse der aktuellen und Schätzung der zukünftigen Nachfrage nach Wohnraum, differenziert nach

- Wohnungsbauformen – v.a. Einfamilienhäusern (EFH) oder Mehrfamilienhäusern (MFH),
- Preissegmenten
- und der tatsächlichen Verfügbarkeit der Flächen
- sowie einer Bewertung des Flächenangebots der geplanten Wohnungsbaustandorte. Aufgrund der herausragenden Bedeutung der Analysen für die zukünftige Flächennutzung werden diese im Folgenden detailliert vorgestellt.

3.1.1.2 Entwicklung der Nachfrage

Die Bevölkerungszahl Jenas blieb seit 1995 mit rd. 101.000 Einwohnern relativ konstant und lag nach Angaben des statistischen Landesamtes Ende 2003 bei 102.822 Einwohnern (mit Hauptwohnsitz). Als Besonderheit Jenas muss die hohe Zahl an Einwohnern mit Nebenwohnsitz – rd. 6.991 Ende 2003 – mitberücksichtigt werden. Hierbei handelt es sich überwiegend um Studenten, die eigenen Wohnraum nachfragen. Gerade die Studenten sind auch die wesentliche Ursache für den aktuellen Bevölkerungsanstieg, da ihre Zahl nach wie vor ansteigt und mittlerweile knapp 24.000 beträgt. Entscheidend für die wohnungswirtschaftlichen Betrachtungen sind jedoch die Haushalte, als die eigentlichen Nachfrager nach Wohnraum.

Ihre Zahl ist allein in den vergangenen fünf Jahren deutlich von 46.000 auf rd. 52.200 gestiegen.⁴ Ursache hierfür ist der allgemeine Verkleinerungsprozess der Haushalte mit dem Anstieg der Zahl der Einpersonenhaushalte insbesondere durch junge Haushalte. Insgesamt stieg damit die Nachfrage nach Wohnungen weiter an.

Neben dem sehr hohen Anteil junger Haushalte ist ein weiterer Aspekt in der Altersstruktur Jenas markant. So beträgt der Anteil der Altersgruppe der 40- bis 50-Jährigen, also die Gruppe, die vor kurzem in größerem Umfang Wohneigentum gebildet hat, in Jena nur 13,9 %. Dies ist der niedrigste Wert in Thüringen, während er im benachbarten Weimarer Land und Saale-Holzland-Kreis am höchsten ist. Dies ist das Ergebnis der sehr umfangreichen Umlandwanderung der vergangenen Jahre (vgl. Tab. "Fortzüge in das Umland").

In den vergangenen fünf Jahren waren im Landkreis Weimarer Land einige Gemeinden bevorzugter Zuzugsort für Jenaer Bürger, wie z.B. Großschwabhausen, Döbritschen, Magdala, Kapellendorf oder Blankenhain. Im Saale-Holzland-Kreis waren hingegen von den 96 Gemeinden dieses Landkreises knapp die Hälfte kontinuierlich Zuzugsort für Jenaer, teilweise in erheblichem Umfang, einige weitere Gemeinden konnten sporadisch größere Zuzüge verzeichnen. Auch wenn in den letzten Jahren das Gesamtvolumen der Fortzüge in den Saale-Holzland-Kreis gegenüber 1998 um 41 % zurückgegangen ist, blieb der Trend der Suburbanisierung in erheblichem Umfang bestehen. Somit gehören weite Teile des Umlandes der Stadt Jena zum Jenaer Wohnungsmarkt und stellen damit eine erhebliche Konkurrenz vor allem im Einfamilienhausbereich dar.

Fortzüge in das Umland

Von Jena nach	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Weimarer Land	347	356	294	320	338	332
Saale-Holzland-Kreis	1.246	1.143	1.023	943	889	732

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

3.1.1.3 Bautätigkeit

In Jena wurden von 1995 bis 2002 durchschnittlich etwa 660 Wohnungen pro Jahr neu errichtet. Damit nahm die Zahl der Wohnungen – trotz Abgängen durch Abriss, Umnutzung etc. – um 8,4 % auf 52.446 Wohnungen zu.

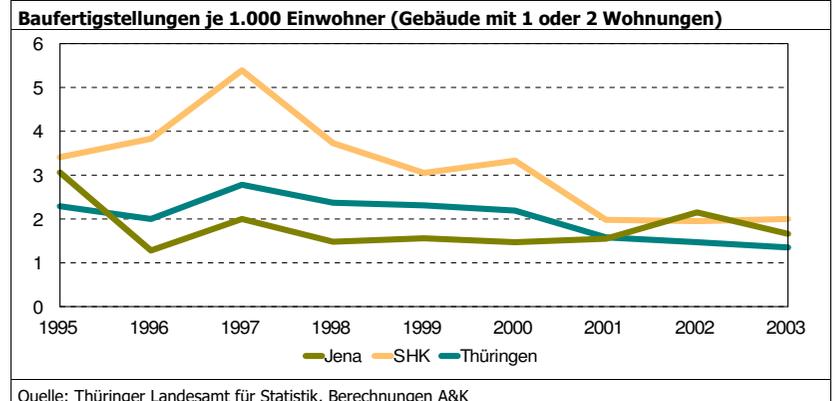
Der Schwerpunkt der Bautätigkeit lag in der Kernstadt sowie in den neu ausgewiesenen Baulandflächen der ländlichen Ortsteile insbesondere im Eigenheimbau. Hier nahm entsprechend die Be-

⁴ Stand 31.12.2004, ohne Personen, die in Heimen leben oder keinen festen Wohnsitz haben.

völkerung von 1995 bis 2000 um 38 % zu. Damit übernehmen die eingemeindeten Ortschaften eine besondere Funktion hinsichtlich der Deckung der Nachfrage nach Wohnraum der gesamten Stadt Jena.

Der Höhepunkt im **Geschosswohnungsbau** wurde im Jahr 1997 erreicht und ging mit dem Auslaufen der steuerlichen Vergünstigungen, Überangeboten und Mietpreiserückgang wie in allen ost-deutschen Städten stark zurück. Einen besonderen Stellenwert nimmt allerdings die Ausweisung der Sanierungsgebiete ("Modellvorhaben Innenstadt", "Sophienstraße", "Karl-Liebnecht-Straße", "Gewerbegebiet Unteraue") ein. In diesen Gebieten befanden sich 1992 4.068 Wohnungen mit rd. 7.600 Einwohnern. Modernisierungen, Leerstands-beseitigung, Lückenschließungen, Wohnumfeldverbesserungen und Straßenausbau führten hier zu einer deutlichen Attraktivitätssteigerung, verbunden mit einem Anwachsen der Wohnungsanzahl auf 4.774 im Jahr 2000 sowie einem Anstieg der Bevölkerungszahl auf 9.185 Einwohner.

In den letzten vier Jahren ging jedoch die Zahl der verkauften neuen Eigentumswohnungen um 25 % zurück, der Markt für unbebaute Grundstücke für Mehrfamilienhäuser ist auf ein Minimum zurückgegangen, sodass die aktuelle Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau zu einem Teil auf Bauüberhänge zurückzuführen ist.



Die Bautätigkeit im Bereich der Einfamilienhäuser verlief wesentlich konstanter (vgl. Abb. "Baufertigstellungen je 1.000 Einwohner"). Hier betrug die Neubaurate Ende der 1990er Jahre 1,5 Wohnungen je 1.000 Einwohner und lag damit unter dem Thüringer Durchschnitt von 2,29 Wohnungen und erst seit 2002 liegt der Jenaer Wert leicht darüber. Wesentlich ist jedoch, dass die Neubauraten in Jena seit 1995 stets deutlich unter den Werten des Saale-Holzland-Kreises liegen (s. Tabelle "Bautätigkeitsraten").⁵ Daraus kann abgeleitet werden, dass das Umland einen erheblichen Teil der Jenaer Nachfrage im Einfamilienhausbereich befriedigt. Entsprechend müssen Jena

⁵ Da bei den Wohnbauflächenpotenzialen nur exakte Angaben über die Flächen vorhanden sind, wird im Folgenden bei den Bautätigkeitsraten für Einfamilienhäuser nur die Zahl der Gebäude berücksichtigt, nicht jedoch mögliche Wohnungen in Zweifamilienhäusern. Diese bleiben bei der Abschätzung der Nachfrage dort gleichfalls unberücksichtigt.

und der Saale-Holzland-Kreis als ein gemeinsamer Wohnungsmarkt aufgefasst werden, in dem die einzelnen Wohnungsbaustandorte in direkter Konkurrenz zueinander stehen.

Fasst man, wie in der Tabelle "Bautätigkeitsraten" dargestellt, die Werte Jena und des Saale-Holzland-Kreises als eine Wohnungsmarktregion zusammen, so wird deutlich, dass

- die Bautätigkeitsraten in der Region Jena über dem Thüringer Durchschnitt liegen, vor allem aufgrund der günstigeren ökonomischen Situation sowie einer unterdurchschnittlichen Eigentumsquote,
- der Rückgang in der Region in etwa dem Rückgang in Thüringen sowie der gesamten ostdeutschen Entwicklung entspricht,
- in jüngster Zeit eine Verschiebung der Verhältnisse in der Bautätigkeit zugunsten Jena zu verzeichnen ist, wobei eine Ursache in der abnehmenden Bedeutung des Saale-Holzland-Kreises als Zielregion für Fernwanderungen, die eigentlich der Stadt Jena gelten, liegt.

Bautätigkeitsraten

(neu fertig gestellte EFH, Durchschnitt je 1.000 Einwohner pro Jahr)

	1995-1997	1998-2000	2001-2003
Thüringen	2,36	2,29	1,47
Jena	2,1	1,5	1,79
Saale-Holzland-Kreis	4,2	3,37	1,98
Jena und Saale-Holzland-Kreis	3,12	2,41	1,89

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Berechnungen Analyse & Konzepte

3.1.1.4 Preisentwicklungen

Für die Mobilisierbarkeit von Wohnbauflächen und die Schaffung eines nachgefragten Angebotes stellen die Preise einen wichtigen Faktor dar. Im Bereich der **Mehrfamilienhäuser** kann als zentraler Indikator der Preis für Eigentumswohnungen gelten. Hier werden in Jena durchschnittlich 1.750 € je qm Wohnfläche erzielt. Damit liegt Jena nach wie vor in der Spitzengruppe ostdeutscher Städte, aber auch hier ist allein zwischen den Jahren 2000 und 2002 ein Rückgang der Angebotspreise von ca. 10 % zu verzeichnen. In gleichem Maße sinken die Preise für unbebaute Grundstücke für Mehrfamilienhäuser, sodass sich der gesamtstädtische Durchschnittspreis 100 € je qm nähert.

Der Markt für Wohnbauflächen für **Einfamilienhäuser** zeigt sich in den letzten Jahren bei kleineren Schwankungen relativ konstant (vgl. Tab. "Marktübersicht Wohnbauflächen (erschließungsbeitragsfrei)"). Die Preisspanne für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke für Einfamilien- und Reihenhäuser reicht von 75 bis 250 €/qm, der Durchschnittspreis je qm beträgt 120 bis 140 €, der häufigste Wert beträgt 125 €/qm. Damit liegt Jena bei diesen Grundstücken mit Erfurt und Dresden an der Spitze unter den ostdeutschen Großstädten. Die Ursachen hierfür sind im Wesentlichen in dem knappen Angebot zu suchen sowie in topografisch bedingt sehr hohen Erschließungskosten.

Dies stellt ein zentrales Problem in der Wohnbauflächenbereitstellung Jena dar, denn insbesondere die starke Tallage Jena führt dazu, dass im Kernbereich der Stadt kaum noch Flächen für Einfamilienhäuser ausgewiesen bzw. diese nur sehr aufwendig erschlossen werden können. Ledig-

lich die ländlichen Ortsteile bieten die Möglichkeit einer großflächigeren und damit preiswerteren Wohnbauflächenerschließung, was auch ein wesentlicher Grund für ihre Eingemeindung war.

Insgesamt führen die genannten Gründe dazu, dass die Grundstückspreise im Durchschnitt 50 bis 75 €/qm über denen des Umlandes liegen. Diese Preisdifferenz führt dazu, dass insbesondere Haushalte mit mittleren Einkommen – die derzeit größte Gruppe unter den Eigenheimkäufern – in erheblichem Umfang ins Umland abwandern. Da die Baukosten zwischen Stadt und Umland nicht differieren, versuchen zahlreiche Käufer durch Verkleinerung der Grundstückgröße die Preise zu begrenzen.

Marktübersicht Wohnbauflächen (erschließungsbeitragsfrei)

	1998	1999	2000	2001	2002
Anzahl	118	94	118	105	78
∅ Fläche in qm	640	584	785	554	569
∅ Preis €/qm	142	122	137	131	128

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Auf der anderen Seite trifft die Verkleinerungsstrategie und die damit verbundene verdichtete Bauweise, bei einer Vielzahl an Haushalten auf eine sinkende Akzeptanz. Deutlich wird dies durch eine Analyse der Verkaufsfälle, nach der der Marktanteil von Reihen- und Doppelhäusern in den letzten Jahren stetig zugunsten frei stehender Einfamilienhäuser sinkt.

Die Marktanspannung in diesem Segment wird auch dadurch deutlich, dass die Verkaufspreise für gebrauchte Immobilien in den letzten vier Jahren um rund 30 % gestiegen sind – hier übersteigt die Nachfrage deutlich das Angebot.

Insgesamt verfügt Jena über einen attraktiven Grundstücksmarkt für Einfamilienhäuser. In einigen Stadtteilen kommt es sogar zu angespannten Nachfragesituationen, allerdings nicht in dem Maße, dass dadurch die Preise ansteigen würden.

Flächenangebot nach Preissegmenten (Zahl der möglichen Wohneinheiten)

Segment	Einfamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser
Niedrigpreisig	785-945	664-784
Höherpreisig	299-459	266-386
Gesamt	1.244	1.050

Quelle: Marktrecherche Analyse & Konzepte

Basierend auf Markt- und Grundstückspreisrecherchen von A&K können die Wohnbaustandorte entweder dem **niedrigpreisigen** (N) oder dem **höherpreisigen** (H) Segment zugeordnet werden. Die Grenze zwischen den Segmenten liegt in Jena bei etwa 65.000 € pro Grundstück.

Dies entspricht ca. 130 €/qm bei einem 500 qm großen Grundstück. Es hat sich jedoch gezeigt, dass auch etwas höhere Qm-Preise akzeptiert werden, wenn das Grundstück entsprechend kleiner ist. Umgekehrt werden im Umland i.d.R. von vielen Haushalten größere Grundstücke bevorzugt.

Diese Preisdifferenzierung bezieht sich ausschließlich auf die spezifische Situation in Jena, denn die Qm-Preise des niedrigpreisigen Segments würden im Vergleich zu den meisten ostdeutschen Städten bereits zum höherpreisigen Segment gehören. Da sie auch durchweg über den Preisen im

Umland liegen, ergibt sich eine Preisdifferenz, die deutlich größer ist als in den meisten vergleichbaren Regionen. Dies stellt das zentrale Problem in der Vermarktung von Einfamilienhausgrundstücken in Jena dar.

Die bestehenden und geplanten Wohnungsbaustandorte wurden einzeln bewertet und den Preissegmenten zugeordnet (vgl. Tab. A "Planungsrechtlich gesicherte Standorte" und Tab. B "Geplante Wohnbaustandorte"). In der o.a. Tabelle "Flächenangebot nach Preissegmenten" sind die Flächenpotenziale zusammenfassend dargestellt. Die Spannweiten ergeben sich aus der Problematik der Zuordnung des Standortes "Fuchslöcher, 2. Bauabschnitt (BA)", da zum derzeitigen Zeitpunkt nicht zweifelsfrei eingeschätzt werden kann, ob hier analog zum 1. Bauabschnitt Grundstückspreise von 150 € je qm wieder realisiert werden können oder ein günstigeres – und damit niedrigpreisiges – Angebot geschaffen wird.

Insgesamt wird deutlich, dass auf den bestehenden und geplanten Wohnungsbaustandorten 2.294 Wohnungen errichtet werden können, davon 45 % als Geschosswohnungen. Rd. zwei Drittel bis drei Viertel können dem niedrigpreisigen Segment zugeordnet werden.

3.1.2 Leitziele und Leitsätze

Unter Berücksichtigung der Wohnungsmarktsituation, städtebaulicher Erfordernisse sowie der Ziele der regionalen Raumordnung, verfolgt die Stadt Jena in der Wohnbauflächenpolitik folgende Ziele:

- Der Wohnstandort Jena soll in seiner Attraktivität weiter gesteigert werden.
- Durch die Schaffung nachfragegerechten Wohnraumes soll die Bevölkerungsentwicklung Jenas stabilisiert und einer weiteren Abwanderung ins Umland entgegen gewirkt werden.
- Die Verbesserung des Wohnungsangebotes richtet sich an der qualitativen und quantitativen Nachfrage aus. Entsprechend soll ein ausreichendes Angebot sowohl an preiswerten Wohnungen erhalten als auch an qualitativ höherwertigen Wohnungen bzw. Wohnungen für Familien geschaffen werden.
- Die Nachfrage der Jenaer Bürger nach Eigenheimen soll so weit wie möglich im Stadtgebiet gedeckt werden. Dafür müssen ausreichend konkurrenzfähige Wohnbaulandflächen vorgehalten werden.
- Schwerpunkt ist die Entwicklung des Innenbereiches sowie die Übernahme der Planungen hinsichtlich der Wohnbauflächen in den ländlichen Ortsteilen.
- Die ländlichen Ortsteile sind einerseits in ihrer städtebaulichen Charakteristik zu erhalten, andererseits sind sie teilweise als ein wichtiges Flächenpotenzial für neue Einfamilienhausstandorte heranzuziehen.
- Die Innenstadt ist in ihrer Funktion als Wohnstandort zu stärken. Dazu zählt neben der Bestandserhaltung eine Erhöhung des Wohnanteils durch Nachverdichtung und Umnutzung.
- Einzelne Wohnstandorte und Wohnquartiere im Bestand benötigen eine Ausdifferenzierung und Aufwertung, vornehmlich in den Großsiedlungen Winzerla und Lobeda. In diesen Großsiedlungen besteht ein verstärkter Handlungsbedarf, um dort den Wohnungsmarkt zu stabilisieren.
- Wirtschaftlich und städtebaulich ist eine Reduzierung des dauerhaft nicht marktgängigen Bestandes an ausgewählten Standorten notwendig. Für nicht mehr benötigte Standorte ist eine Umnutzung oder Aufwertung und Weiterentwicklung vorgesehen.

3.1.3 Planungsgrundlagen, zukünftige Nachfrage und Wohnbauflächenbedarf

Die zukünftige Wohnungsbautätigkeit in Jena ist neben den in Kapitel 2.1 dargestellten demographischen Rahmenbedingungen in hohem Maße abhängig von der wirtschaftlichen Situation der Haushalte und der Entwicklung in der Region.⁶ Gleichzeitig werden qualitative, teilräumige und teilmarktorientierte Aspekte des Angebotes immer wichtiger. So wird der Markt gleichzeitig sowohl durch Neubauten als auch durch Aufgabe von Wohnstandorten geprägt sein. Entsprechend müssen einerseits Wohnungsbauprognosen sehr differenziert sein, andererseits etwaige Bandbreiten der Entwicklungsmöglichkeiten aufzeigen. So muss aufgrund der sehr unterschiedlich zu erwartenden Nachfragesituation bei der Abschätzung der zukünftigen Wohnungsbautätigkeit in Jena und dem daraus resultierenden Flächenbedarf stets zwischen Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern unterschieden werden.

3.1.3.1 Entwicklungen im Geschosswohnungsneubau

Der Markt für Geschosswohnungsneubau wird in den nächsten Jahren durch folgende Aspekte gekennzeichnet sein:

- Auf dem Mietwohnungsmarkt wird es in einzelnen Marktsegmenten bzw. in ungünstigen Wohnlagen zunehmend zu Überangeboten kommen.
- Das Mietniveau ermöglicht im normalen Geschosswohnungsbau kaum noch auskömmliche Renditen für Investoren, zumal mit keiner steuerlichen oder finanziellen Förderung zu rechnen ist.
- Auch der Anlegermarkt für Eigentumswohnungen wird aufgrund der ungünstigen Ertragsituation auf sehr niedrigem Niveau verharren.
- Erforderlich sind qualitative Ausdifferenzierungen, so können kleinteilige Neubaustandorte in höherwertigen Wohnlagen (z.B. "Friedensberg") auf eine entsprechende Nachfrage stoßen.
- Lückenbebauungen insbesondere in den Sanierungsgebieten bzw. Wohnungen in Nicht-Wohngebäuden in der Innenstadt werden sukzessive an den Markt gehen.
- Neubauten können jedoch auch noch als zielgruppenspezifisches Angebot (Senioren, Genossenschaftsmitglieder) realisiert werden.
- Aufgrund mittelfristig rückläufiger Studentenzahlen ist kaum noch Neubau von studentischem Wohnraum zu erwarten.
- Dauerhaft nicht nachfragegerechte Wohnungen insbesondere in Lobeda und Winzerla werden vom Markt genommen werden müssen.

Insgesamt wird die Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau weiter abnehmen von ca. 1,2 Wohnungen je 1.000 Einwohner auf 0,75 bis 0,5 Wohnungen je 1.000 Einwohner. Dies entspricht bis Ende 2009 (kurz- bis mittelfristig) einem Bedarf an Bauflächen für 500 bis 600 Wohnungen und langfris-

⁶ Vgl. hierzu auch die vier Szenarien in der "Wohnungsprognose 2015" des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR).

tig (bis 2015) für weitere 300 bis 400 Wohnungen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass davon ca. die Hälfte auf Bestandsflächen (Lückenschließungen, Umnutzungen etc.) realisiert werden kann.

Angesichts der beschriebenen Markttendenzen im Geschosswohnungsbau sowie der Möglichkeiten der Realisierung auf Bestandsflächen sollten neu auszuweisende Bauflächen für Mehrfamilienhäuser zu wenigstens 80 % dem höherpreisigen Marktsegment entsprechen.

3.1.3.2 Entwicklung der Einfamilienhausneubauten

Der Markt für Einfamilienhausneubauten wird in den nächsten Jahren durch folgende Aspekte gekennzeichnet sein:

- Der Einfamilienhausbau wird auch in den nächsten Jahren die tragende Säule des Neubaus sein.
- Der deutliche Rückgang im Einfamilienhausbau in den vergangenen Jahren ist auf das Ende des Nachholeffektes sowie auf die schwierigen ökonomischen Rahmenbedingungen zurückzuführen.⁷
- Aufgrund der Altersstruktur in Jena ist bis 2015 eine in etwa konstante bis leicht rückläufige Nachfrage und danach ein deutlicher Rückgang zu erwarten.
- Der Wunsch nach Eigentumsbildung ist jedoch weiterhin hoch, die Eigentumsbildungsquoten der jungen Haushalte bleiben in etwa konstant.⁸
- Der Fortfall der Eigenheimzulage für den Neubau wird voraussichtlich nur eine geringe Auswirkung auf die Realisierung des Eigenheimwunsches haben, jedoch eine deutliche Auswirkung auf die Anschaffungskosten, d.h., preiswertere Lagen gewinnen an Bedeutung.⁹
- Die Umlenkung der Eigentumsbildung in den Geschosswohnungsbestand, wie sie in zahlreichen Städten als Strategie im Zuge des Stadtumbaus verfolgt wird, hat in Jena aufgrund nur geringer Potenziale keine nennenswerte Bedeutung.

Vor diesem Hintergrund und ausgehend vom Niveau der Baufertigstellungen im Jahr 2002 (2,15 Einfamilienhäuser je 1.000 Einwohner)¹⁰ kann das Eigenheimbaupotenzial in Jena wie folgt abgeschätzt werden:

- Für die sechs Jahre von 2004 bis 2009 ist im Durchschnitt des Zeitraumes mit einer Nachfrage von ca. 1,7 Ein- und Zweifamilienhäusern je 1.000 Einwohner zu rechnen. Dies entspricht ca. 160 bis 170 Gebäuden pro Jahr oder rund 1.000 Häusern insgesamt. Diese Schätzung geht davon aus, dass ausreichend nachfragegerechte Flächen in Jena vorhanden sind und somit die wohnungsmarktbedingte Umlandwanderung weiter abnimmt.
- Für die sechs Jahre 2010 bis 2015 ist mit einem weiteren Rückgang der Nachfrage zu rechnen auf durchschnittlich 1,3 Ein- und Zweifamilienhäuser je 1.000 Einwohner. Dies entspricht ca. 120 Gebäuden pro Jahr oder rund 700 insgesamt.

⁷ Vgl. Klupp u.a.: "Perspektiven der Wohnungsbauinvestitionen in den neuen Ländern", S. 10 ff. sowie in DIW-Wochenbericht 34, 2002.

⁸ Vgl. Empirica: "Materialband zum 3. Sozialbericht Thüringen", S. 125.

⁹ Vgl. hierzu BBR: "Bericht zur Inanspruchnahme der Eigenheimzulage 1996-2000", S. 30.

¹⁰ Die Fertigstellungen für 2003 sind bereits in der Tabelle A "Planungsrechtlich gesicherte Standorte" weitgehend adaptiert.

Hinsichtlich der beschriebenen Marktentwicklungen sowie der zunehmenden Bedeutung preiswerter Wohnbaustandorte kann die Jenaer Nachfrage nach Einfamilienhausstandorten zu zwei Dritteln bis drei Vierteln dem niedrigpreisigen Segment zugeordnet werden.

3.1.3.3 Anpassung der Wohnbauflächenentwicklung an die zu erwartende Nachfrage

Im Zuge der Überarbeitung des Flächennutzungsplanes und der Berücksichtigung der Hinweise und Bedenken der Träger öffentlicher Belange wurde eine Anpassung der ursprünglich vorgesehenen Planungen für Wohnbaustandorte an die zu erwartende Nachfrage vorgenommen. Entsprechend wurden Standorte ganz herausgenommen, oder hinsichtlich der Nutzung oder von Art und Maß der Bebaubarkeit die Planungen geändert. Gleichzeitig erfolgte damit eine noch stärkere Ausrichtung der Flächenpolitik auf die raumordnerischen Ziele der Innenentwicklung sowie des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Im Einzelnen handelt es sich hierbei um folgende Maßnahmen:

- Es wurden die in Tabelle D aufgeführten vier Standorte in Isserstedt, Ammerbach und Jenapriesnitz mit einem Flächenvolumen von rd. 9,4 ha ganz aus der Flächennutzungsplanung herausgenommen.
- Der ursprünglich geplante Wohnbaustandort Standort Maua "Auf dem Sande" (19 ha) wird gemäß des Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses vom 10.03.2005 für die Wohnnutzung aufgegeben und dient – nach einer deutlichen Flächenreduzierung auf 3,4 ha – als Ausgleich für die Umnutzung der gewerblichen Bauflächen im Bereich des Bebauungsplanes "Zwätzen-Nord" (s. Kapitel 3.3 "Gewerbliche Bauflächen" unter gewerbliche Vorbehaltsfläche "Östlich der Landesärztekammer").
- Mit dem gleichen Beschluss wurden für den Standort "Zwätzen-Nord" zum einen die gewerblichen und gemischten Bauflächenanteile größtenteils in Wohnbauflächen umgewandelt und zum anderen die bisher vorgesehene mehrgeschossige Bebauung zugunsten von Ein- und Zweifamilienhäusern verändert, sodass ein attraktiver Standort für Einfamilienhäuser des niedrigpreisigen Segments im Innenbereich geschaffen werden konnte.
- Des Weiteren wurde am 19.01.2005 die Einleitung einer wesentlichen Änderung des Bebauungsplans "Camburger Straße, Teil I" beschlossen, um auch an diesem Standort den Mehrfamilienhausanteil zugunsten eines kleinteiligeren Wohnungsbaus vorzunehmen.
- Die Erweiterungsfläche "Ortsrand Closewitz (vgl. Tab. C "Vorbehaltsflächen") wurde gegenüber dem 1991 genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde ein weiteres Mal reduziert, sodass sie nun ausschließlich dem örtlichen Eigenbedarf für die ca. nächsten zehn Jahre von insgesamt fünf bis sechs Häusern entspricht und somit eine Gesamtfläche ca. 0,5 ha als ausreichend eingeschätzt wird.
- In Cospeda erfolgte mit Stadtratsbeschluss vom 16.02.2005 eine einfache Änderung des Bebauungsplanes "Im Wasserlaufe", indem die bisherige gemischte Baufläche – auf der Geschosswohnungsbau zulässig war – nun als Wohnbaufläche für den Ein- und Zweifamilienhausbau zu Verfügung steht.
- Nach naturschutzfachlicher Bestandserfassung wird der im Jahr 1996 angestrebte Planungswille, die Fläche "Im Tiergarten" in der Gemarkung Winzerla als Wohnungsbaustandort für maximal 20 Einfamilienhäuser zu entwickeln, auf Grund der erreichten Naturnähe nicht mehr verfolgt. Auf Grund der geringen Flächengröße (ca. 1,3 ha) und den genannten naturräumli-

chen Gegebenheiten geschuldet, ist ein sehr hohes Ausgleichserfordernis zu erwarten, so dass von einer kurzfristigen Entwicklung der Fläche abgesehen wird.

3.1.3.4 Wohnbauflächenbilanz

Der Flächennutzungsplan der Stadt Jena weist mit dem Stand März 2005 neue, planungsrechtlich gesicherte Standorte (Satzung/materielle Planreife nach § 33 BauGB) sowohl als Wohnbauflächen als auch gemischte Bauflächen im Umfang von 168,5 ha aus (vgl. **Tab. A** "Planungsrechtlich gesicherte Standorte"). Dies entspricht einer maximalen Bebaubarkeit von 4.360 Wohnungen. Hiervon wurden bis zum 01.09.2003 – dem Stichtag der Analysen der Wohnbauflächenentwicklung – bereits 51,5 % realisiert. Auf den bisher noch freien Flächen können 1.078 Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser für rd. 840 Wohnungen realisiert werden.

Darüber hinaus sind weitere Wohnungsbaustandorte (Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen) geplant, für die derzeit noch kein verbindliches Baurecht besteht, bei denen aber mit dem bauleitplanerischen Verfahren begonnen wurde (vgl. **Tab. B** "Geplante Wohnbaustandorte"). Sie umfassen insgesamt 22,4 ha für maximal 374 Wohnungen, 44 % davon als Einfamilienhäuser.

Bei der Bewertung dieser Flächenpotenziale und der Frage, inwieweit diese der zu erwartenden Nachfrage entsprechen, ist insbesondere hinsichtlich

- der Preissegmente sowie
- der Flächenverfügbarkeit

zu differenzieren. Denn ein Teil der Flächen steht erst langfristig, d.h. ca. ab dem Jahr 2010 dem Markt zur Verfügung. Ursachen hierfür können in planungsrechtlichen Fragen liegen, vor allem sind aber Probleme in der Vermarktung sowie bei der Finanzierung der Erschließung seitens der Bauträger zu nennen. Analyse & Konzepte (A&K) hat nach detaillierten Recherchen ausgehend vom Stand 2003 eine entsprechende Bewertung in

- kurz- und mittelfristig (2004 - 2009) sowie
- mittel- bis langfristig (ab 2010) verfügbar

vorgenommen (vgl. **Tab. A** "Planungsrechtlich gesicherte Standorte" und **Tab. B** "Geplante Wohnungsbaustandorte"). Weitere Wohnbauflächenpotenziale (auf Bestands- bzw. Vorbehaltsflächen) werden in einem weiteren Schritt (s.u.) berücksichtigt und anschließend einer Gesamtbewertung unterzogen.

Flächen für Einfamilienhäuser

Die Bilanz der Wohnbauflächenpotenziale für Einfamilienhäuser sämtlicher Standorte aus den Übersichten der Tabelle A "Planungsrechtlich gesicherte Standorte" und Tabelle B "Geplante Wohnungsbaustandorte" ergibt – wie in Tabelle "Einfamilienhäuser" dargestellt – ein heterogenes Bild. So ergibt sich aus der Gegenüberstellung, dass für den gesamten Betrachtungszeitraum die potenzielle Nachfrage das ausgewiesene Angebot um 456 Gebäude übersteigt. Dabei ist kurz- bis mittelfristig ein ausreichendes Angebot in beiden Preissegmenten vorhanden. Mittel- bis langfristig zeigt sich allerdings ein erhebliches Flächendefizit sowohl im höherpreisigen als auch vor allem im niedrigpreisigen Segment.

Insgesamt wird damit deutlich, dass – wenn die Nachfrage nicht in das Umland abwandern soll – auch bei Realisierung aller geplanten Standorte ein **Flächendefizit** verbleibt. Entsprechend müssen weitere Wohnbauflächenpotenziale genutzt werden.

Einfamilienhäuser

Segment	Kurz- bis mittelfristig		Mittel- bis langfristig	
	Nachfrage	Angebot	Nachfrage	Angebot
Niedrigpreisig	660-750	620 -780	460-520	165
Höherpreisig	250-340	219-379	180-240	80
Gesamt	1.000	999	700	245

Quelle: Analyse & Konzepte

Flächen für Geschosswohnungsbau

Ein gänzlich anderes Bild ergibt die Bilanz bei den **Mehrfamilienhäusern**. Hier gibt es ein Überangebot im niedrigpreisigen Segment, dass zudem kurz- bis mittelfristig zur Verfügung stehen könnte. Hauptursache hierfür ist der große Konversionsstandort im Norden der Stadt (Löbstedt, "Camburger Straße") mit einem Potenzial von ca. 480 Wohnungen. Es ist wie oben bereits beschrieben, eine Änderung der Bebauungsart zugunsten eines kleinteiligeren Wohnungsbaus beschlossen. Da die Planungen jedoch noch nicht abgeschlossen sind, konnten die in der Tabelle dargestellten Zahlen nicht aktualisiert werden. Es ist jedoch grundsätzlich von einer erheblichen Reduzierung des Geschosswohnungsanteils auszugehen. Als weitere Konsequenz aus dem Überangebot werden in Jena keine niedrigpreisigen Geschosswohnungsbaustandorte mehr geplant (vgl. **Tab. B** "Geplante Wohnbaustandorte" und **Tab. C** "Vorbehaltsflächen").

Wohnungen in Mehrfamilienhäusern*

Segment	Kurz- bis mittelfristig		Mittel- bis langfristig	
	Nachfrage	Angebot	Nachfrage	Angebot
Niedrigpreisig	50-60	655-775	30-40	9
Höherpreisig	200-240	246-366	120-160	20
Gesamt	250-300	1.021	150-200	29

* Berücksichtigt ist hier nur die Hälfte der Nachfrage, entsprechend umfasst das Angebot keine Bestandsflächen
Quelle: Analyse & Konzepte

Anders stellt sich die Situation im Bereich des höherpreisigen Geschosswohnungsbaus dar. Hier ist auch zukünftig eine abgeschwächte Nachfrage nach höherwertigen Wohnungen oder Spezialimmobilien (u.a. altengerechte Wohnungen) zu erwarten. Mit der Realisierung des Standortes "Friedensberg" ist mittelfristig das Flächenangebot ausreichend, langfristig könnte es hingegen zu Angebotsengpässen kommen.

Weitere Wohnbauflächenpotenziale

Neben den in den Übersichten der Tabelle A "Planungsrechtlich gesicherte Standorte" und Tabelle B "Geplante Wohnungsbaustandorte" dargestellten Flächenpotenzialen ist in der Stadt Jena noch in drei weiteren Bereichen Wohnungsbau möglich, die in der Gesamtbilanz berücksichtigt werden müssen, und zwar

- Baulücken im Innenbereich und gemischte Bauflächen,
- übergeleitete Bebauungspläne,
- Vorbehaltsgebiete ohne verbindliche Bauleitplanung.

Der Umfang der **Wohnbaupotenziale im Innenbereich** (Wohnbauflächen nach § 34 BauGB und gemischte Bauflächen) durch Lückenschließungen insbesondere in den Sanierungsgebieten sowie Umnutzungen (z.B. Bachstraßenviertel) ist derzeit nicht hinreichend genau schätzbar, da keine Erhebung erfolgen konnte bzw. ein Baulückenkataster derzeit nicht vorhanden ist. Darüber hinaus gibt es erhebliche Unwägbarkeiten hinsichtlich der Mobilisierbarkeit der Flächen vor allem aufgrund eigentumsrechtlicher und finanzierungstechnischer Probleme. Entsprechend sind seriöse Schätzungen zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich.

Dieser methodische Mangel ist jedoch hinsichtlich der Flächennutzungsplanung für **Geschosswohnungsbauflächen** unerheblich. Da auf dem Großteil der Flächen im bebauten Zusammenhang in Jena Geschosswohnungsbau möglich ist, kann allein aufgrund der konkreten Erhebungen in den Sanierungsgebieten sowie augenscheinlichen Erfassungen ausgegangen werden, dass das Angebot an niedrigpreisigen Standorten für Geschosswohnungsbau für die prognostizierte Nachfrage deutlich ausreicht und durch Umnutzungen langfristig noch vergrößert werden kann. Darüber hinaus handelt es sich bei den **gemischten Bauflächen** fast ausschließlich um Standorte für den Geschosswohnungsbau, die damit das ohnehin vorhandene Überangebot weiter vergrößern. Für den Einfamilienhausbau kommen lediglich wenige Baulücken innerhalb der gemischten Bauflächen der ländlichen Ortsteile zum Tragen.

Im **Einfamilienhausbereich** – insbesondere in den Standorten der 1920er und 1930 Jahre - hat in den vergangenen zehn Jahren eine erhebliche Nachverdichtung stattgefunden. Das Potenzial hat damit stark abgenommen, wobei auch hier von einer eingeschränkten Mobilisierbarkeit – maximal 40 % in den nächsten 10 Jahren – auszugehen ist. Insgesamt sind in diesem Bereich pro Jahr nur noch wenige Fertigstellungen zu erwarten, das Potenzial dürfte langfristig betrachtet unter 100 Wohnungen liegen.

Ein erhebliches Wohnbaupotenzial stellen die Flächen in den **übergeleiteten Bebauungsplänen** dar, Standorte, die in den 1930er Jahren geplant aber nur teilweise bebaut wurden. Hierzu gehören

- Wenigenjena, "Am Hausberg" (drei übergeleitete Pläne),
- Gemarkung Jena, "Südwest-Vorstadt" inkl. allgemeines Wohngebiet (WA)¹¹ "Rosenweg" als Teilbereich¹².

¹¹ Im Rahmen der dem Flächennutzungsplan nachgelagerten Bebauungsplanung werden die Flächendarstellungen der allgemeinen Art der baulichen Nutzung nach der besonderen Art der baulichen Nutzung, d.h. Baugebieten, weiter entwickelt. Hierzu zählen gemäß Baunutzungsverordnung u.a. allgemeine Wohngebiete (WA), reine Wohngebiete (WR), Mischgebiete (MI) und Sondergebiete (SO).

¹² Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des übergeleiteten und rechtskräftigen Bebauungsplanes "Südwestvorstadt" als Wohnbaufläche dargestellt. Allerdings beschloss der Stadtrat am 15.11.2000 für einen Teilbereich die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Rosenweg" – unter Begründung der städtebaulichen Neuordnung des Areals und der Entwicklung als Wohngebiet. Varianten zum Vorentwurf liegen vor. Entsprechend dem Ergebnis der Schallimmissionsprognose 2002 kann an dem Planvorhaben festgehalten werden, diese Prognose wird im bauleitplanerischen Verfahren zum Bebauungsplan "Rosenweg" berücksichtigt. Solange die Planungen am Bebauungsplan "Rosenweg" im Verfahren sind, müssen sich die Darstellungen des Flächennutzungsplanes auf den rechtskräftigen Bebauungsplan "Südwestvorstadt" beziehen.

Die Geltungsbereiche umfassen ca. 130 ha, davon 90 ha un bebaut und davon ist wiederum nur ein Teil bebaubar, sodass von einem Potenzial von 525 Wohneinheiten (WE), davon 265 als Einfamilienhäuser, ausgegangen wird.

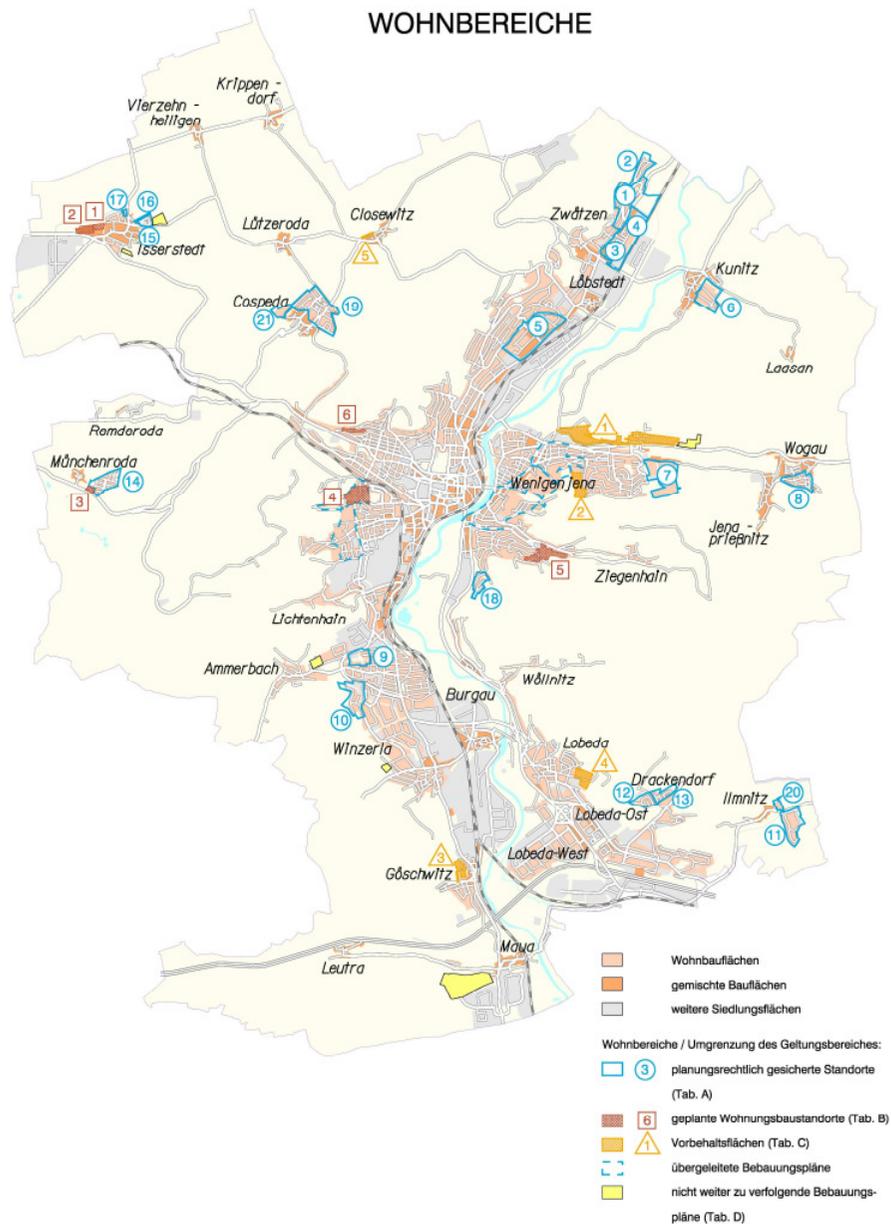
Für diese Bereiche wurden in den 1930er Jahren Bebauungspläne aufgestellt und teilweise mit der Bebauung bereits begonnen. 1991 wurde die Überleitung der Bebauungspläne beschlossen, sie müssen nach heutiger Rechtslage als qualifizierte Bebauungspläne i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB angesehen werden. Allerdings entsprechen sie nicht in allen Teilen den Anforderungen aus der aktuellen Landesbauordnung (u.a. Abstandsflächen). Hierdurch wird derzeit die Erschließung und Vermarktung der Flächen bis zum Zeitpunkt einer abschließenden Regelung erheblich erschwert.

Ein weiteres Problem dieser Standorte ist die Situation, dass sich ein Teil der Flächen in privatem Einzeleigentum befindet, die zentrale Erschließung jedoch noch nicht erfolgt ist. Deswegen kommt es derzeit zu keiner weiteren Bebauung. Inwieweit sie mittel- oder langfristig für den Markt mobilisierbar sind, hängt davon ab, ob eine privatrechtlich organisierte und finanzierte Erschließung der Flächen möglich wird. Da diese Frage noch nicht geklärt ist, kann auch keine abschließende Zuordnung zu einem Preissegment erfolgen, auch wenn die Attraktivität der Flächen eher für ein höherpreisiges Angebot spricht.

Trotz der Probleme in der Realisierung dieser Wohnbaustandorte stellen die übergeleiteten Bebauungspläne insgesamt ein attraktives und erforderliches Potenzial dar, da es sich um die einzigen größeren Flächen, die noch im Kernbereich der Stadt für Einfamilienhäuser verfügbar sind, handelt.

Des Weiteren hat die Stadt Jena **Vorbehaltsflächen** für den Wohnungsbau ausgewiesen (vgl. **Tab. C** "Vorbehaltsflächen"). Sie stellen eine Absichtserklärung hinsichtlich der langfristigen Entwicklung dieser Bereiche zu Wohnstandorten dar, um damit die quantitativen und qualitativen Defizite im langfristigen Angebot auszugleichen. Auf Grundlage einer verbindlichen Bauleitplanung soll hier Baurecht geschaffen werden. Die einzelnen Begründungen und Hinweise zur Umsetzung zu diesen Flächen befinden sich in der Tabelle C "Vorbehaltsflächen".

Diese Flächen umfassen zusammen 32,6 ha mit einem geschätzten Potenzial von ca. 541 Wohnungen, die – um dem bestehenden Defizit an Bauflächen für den Einfamilienhausbau entgegen zu treten – ausschließlich für Einfamilienhäuser vorgesehen sind. Vier Standorte können dem niedrigpreisigen Segment zugeordnet werden. Der größte Standort für ca. 335 Einfamilienhäuser ist der Rahmenplan Jenzighang, der dem höherpreisigen Segment zuzuordnen ist. Diese Fläche wurde im Zuge der Flächennutzungsplanbearbeitung verkleinert (vgl. in Tab. D "Nicht weiter zu verfolgende Bebauungspläne" "Rosts Äcker"). Zwar würde durch den Jenzighang das Angebot die in der Tabelle "Einfamilienhäuser" dargestellte geschätzte mittel- bis langfristige Nachfrage (bis 2015) nach höherpreisigem Wohnraum übersteigen, allerdings ist zu berücksichtigen, dass dieser Standort der einzige dieses Marktsegmentes ist und aufgrund der jährlichen Nachfragemenge er nur langfristig vermarktet werden kann. Im Sinne einer vorausschauenden Standortpolitik verfolgt die Stadt Jena mit dieser Vorbehaltsfläche das Ziel, über das Jahr 2015 hinaus auf jeden Fall eine ausreichende Zahl an Flächen für hochwertige Einfamilienhäuser, die zudem im Kernbereich der Stadt gelegen sind, langfristig zu sichern. Dies ist für die Stärkung des Technologie- und Wirtschaftsstandortes Jena unbedingt erforderlich.



3.1.3.5 Fazit Flächenbilanz

Hinsichtlich der Ziele zur Entwicklung des Wohnstandortes Jena und hier insbesondere der Attraktivitätssteigerung des Wohnungsangebotes sowie der Verringerung der Umlandabwanderung ist die umfangreiche Nutzung von Wohnbauflächenpotenzialen, wie in den Übersichten der Tabelle A "Planungsrechtlich gesicherte Standorte" bis Tabelle C "Vorbehaltsflächen" und im Flächennutzungsplan dargestellt, erforderlich. Mit diesen Standorten sowie unter Berücksichtigung der Potenziale im Bestand könnte theoretisch in quantitativer Hinsicht die zu erwartende Nachfrage nach Wohnraum befriedigt werden. Tatsächlich differenziert sich der Wohnungsmarkt jedoch nach Wohnformen und Preisniveaus aus. Vor diesem Hintergrund ergibt sich in der Flächenbilanz ein unterschiedliches Bild:

- Für den Geschosswohnungsbau gibt es insbesondere aufgrund der vorhandenen Potenziale im Bestand in allen Preissegmenten für den Planungszeitraum ein ausreichendes Angebot.
- Für den Einfamilienhausbau im höherpreisigen Segment ist eine Mobilisierung der Potenzialbereiche (Baulücken nach § 34 BauGB, übergeleitete Bebauungspläne und Vorbehaltsflächen) notwendig, mit der sich dann die oben beschriebenen Defizite im Wohnbauflächenangebot schließen ließen.
- Für den Einfamilienhausbau im niedrigpreisigen Segment ist das kurz- bis mittelfristige Angebot – wenn alle Flächen zügig an den Markt kommen – knapp ausreichend.
- Für den mittel- bis langfristigen Zeitraum muss jedoch davon ausgegangen werden, dass selbst bei Berücksichtigung einer unter günstigen Umständen möglichen Aktivierung von bis zu 200 bis 300 Wohnungen auf den Potenzialflächen das Flächenangebot **zu knapp** wird. Damit steigt jedoch die Gefahr der Umlandabwanderung ebenso, wie die Bildung von Knappheitspreisen wenn nicht ausreichend preiswerte Grundstücke zur Verfügung stehen.

Vor diesem Hintergrund müssen im Sinne einer Gesamtbilanz die in den Übersichten der Tabelle A "Planungsrechtlich gesicherte Standorte" bis Tabelle C "Vorbehaltsflächen" ausgewiesenen Standorte unter Berücksichtigung einer hohen Mobilisierung der Bestandsflächen als **Minimum** aufgefasst werden, um die potenzielle Nachfrage in dem niedrigpreisigen Einfamilienhaus-Segment auf dem Gebiet der Stadt Jena befriedigen zu können. Darüber hinaus kann es erforderlich sein, den Flächennutzungsplan mittelfristig der konkreten Wohnungsnachfrage **anzupassen**. Darum ist es in den nächsten Jahren notwendig,

- die Wohnungsmarktentwicklungen insbesondere hinsichtlich der tatsächlichen Nachfrage nach Einfamilienhäusern und
- der wirklichen Mobilisierung der geplanten Standorte und vor allem der Nachverdichtungspotenziale im Innenbereich

zu analysieren und mit der Prognose zu vergleichen sowie anschließend zu entscheiden, ob die Ausweisung eines **neuen Wohnbaustandortes** für das niedrigpreisige Einfamilienhaussegment – dem Hauptkonkurrenzmarkt zum Umland – notwendig wird.

Tab. A Planungsrechtlich gesicherte Standorte

Nr.	Stadtteil/ Bezeichnung, Nutzungsart	Fläche (in ha)			Zahl der WE			Freie WE für		Verfüg- barkeit	Preis- segment	Verfahrensstand Bemerkungen
		Gesamt	Bebaut	Frei	Geplant	Realisiert	Frei	EFH	MFH			
1	Zwätzen "Himmelreich 1.+2. BA", WA	15,7	11,8	3,9	486	365	121	30	91	K	N	Rechtskraft der 1. Änderung: 2000
2	Zwätzen "Himmelreich 3. BA", WA	6,3	1,2	5,1	64	13	51	51	0	K	N	Rechtskraft 2002
3	Zwätzen "Zwätzen-Nord 1. BA", WA	5,4	3,6	1,8	127	87	40	40	0	K	N	Öffentl. Auslegung/TÖB- Beteiligung 1998, formelle Planreife nach § 33 BauGB
4	Zwätzen "Zwätzen-Nord 2. BA", MI/WA	9,6 (3,1/6,5)	0,6	9,0	160	0	160	160	0	K	N	Öffentl. Auslegung/TÖB- Beteiligung 1998, formelle Planreife nach § 33 BauGB, eine Reduzierung des Gewer- beanteils erfolgt
5	Löbstedt "Camburger StraßeTeil1", MI/WA	25,0 (9/15)	10,0	15,0	1.300	800	500	20	480	K	N	Rechtskraft 1997
6	Kunitz "Kochsgraben/Spielberg", WA	9,0	3,2	5,8	110	50	60	60	0	K	N	Rechtskraft 1997 Teilweise fehlende Erschließung
7	Wenigenjena "Fuchslöcher 2.BA", WA	17,0	0	17,0	280	0	280	160	120	K	N/H	Abwägungsbeschluss, for- melle Planreife nach § 33 BauGB, fehlende Er- schließung
8	Wogau "Auf dem Mittelfeld", WA	7,8	7,5	0,3	240	225	15	6	9	K	N	Rechtskraft 1993 (Restfläche) Eigentümer baut nicht, ver- kauft nicht
9	Ammerbach "In den Fichtlerswiesen", WA/SO	6,0*	1,5	1,5	64	13	51	51	0	K	H	Inkrafttreten am 02.05.05, teilweise Entwicklung einer Solarhaus-Siedlung (13 Bau- felder)

Stand: 09/2005

66

Nr.	Stadtteil/ Bezeichnung, Nutzungsart	Fläche (in ha)			Zahl der WE			Freie WE für		Verfüg- barkeit	Preis- segment	Verfahrensstand Bemerkungen
		Gesamt	Bebaut	Frei	Geplant	Realisiert	Frei	EFH	MFH			
10	Ammerbach "Im Hahnengrund", WA/SO	11,7*	2,0	2,5	130	54	76	56	20	K	H	Rechtskraft 1997, Rechtskraft wesentliche Änderung: 2002 (Verschiebung vom MFH- zu EFH-Bau durch Bauträger)
11	Ilmnitz "In den halben Äckern", WA	9,0	1,0	8,0	180	31	149	149	0	K	N	Rechtskraft 1999, vollständig erschlossen, Bestandteil des Stadtentwicklungskonzeptes Teil Wohnen
12	Drackendorf "Oberer Freiberg", WA	5,0	2,3	2,7	55	25	30	30	0	K	H	Rechtskraft 1993, Rechtskraft wesentliche Änderung: 2000
13	Drackendorf "Der König", WR	3,6	0,5	3,1	49	13	36	36	0	K	H	Rechtskraft 2001
14	Münchenroda "Im Oberfelde", WA	6,0	3,5	2,5	175	70	105	50	55	K	N	Rechtskraft 1992, Rechtskraft 1. Änderung: 1997, Ver- marktungsprobleme
15	Isserstedt "Lindenpark WR2", WR	2,0	1,0	1,0	100	64	36	16	20	K	N	Rechtskraft 1993, Rechtskraft 2. Änderung: 1995, komplett erschlossen
16	Isserstedt "Vor der Linde ", WR	0,5	0,4	0,1	9	7	2	2	0	K	N	Rechtskraft 1994, teilw. Er- schlossen
17	Isserstedt "Überm Anger an der Straße" WA	0,3	0	0,3	6	0	6	6	0	K	N	Rechtskraft 1997, fehlende Erschließung
18	Gemarkung Wenigenjena "Sophienhöhe", WA	4,6	1,0	3,6	87	25	62	26	36	K	H	Abwägungsbeschluss 2001, formelle Planreife nach § 33 BauGB;

Stand: 09/2005

67

Nr.	Stadtteil/ Bezeichnung, Nutzungsart	Fläche (in ha)			Zahl der WE		Freie WE für			Verfüg- barkeit	Preis- segment	Verfahrensstand Bemerkungen
		Gesamt	Bebaut	Frei	Geplant	Realisiert	Frei	EFH	MFH			
19	Cospeda Im Wasserlauf, WA	20,0	17,5	2,5	630	600	30	30	0	K	N	Rechtskraft 1991, Rechtskraft 3. Änderung: 1996; Änderungsatzung vom 16.02.2005 mit der Umwidmung des verbliebenen MI-Fläche zu WA
20	Ilmnitz "Am Anger", WA	1,5	0	1,5	38	0	38	29	9	L	N	Rechtskraft 1995, Rechtskraft 2. Änderung: 1996, Beginn der Erschließung, wenn südlich angrenzendes Gebiet "In den halben Äckern" weitgehend bebaut ist; vorhandene Erschließungsanlagen (Kreisverkehr, Regenrückhaltung) sind bereits auf Gesamtplanung beider Flächen ausgelegt.
21	Cospeda, "Hinter dem Unterdorf", WA	2,5	0	2,5	70	0	70	70	0	L	N	Rechtskraft 1994, fehlende Erschließung
Summe		168,5*	68,6	89,7	4.360	600	1.918	1.078	831	-	-	

* Inkl. anteilige SO-Flächen

Tab. B Geplante Wohnungsbaustandorte

Nr.	Stadtteil/ Bezeichnung, Nutzungsart	Fläche (in ha)	WE geplant	davon für		Verfüg- barkeit	Preis- segment	Verfahrensstand Bemerkungen
				EFH	MFH			
1	Isserstedt "Überm Anger am Kapellendorfer Weg", WR	1,8	30	30	0	L	N	Auslegungsbeschluss Gemeinde Isserstedt 1994, die neu errichtete Kläranlage ist entsprechend dieser Flächenentwicklungen dimensioniert, Verfahren ruht wegen fehlender Erschließung.
2	Isserstedt "Am Kapellendorfer Weg", MI	2,5	26	26	0	L	N	Auslegungsbeschluss Gemeinde Isserstedt 1994, die neu errichtete Kläranlage ist entsprechend dieser Flächenentwicklungen dimensioniert, Verfahren ruht wegen fehlender Erschließung.
3	Münchenroda, "Münchenrodaer Straße", WA	0,5	10	10	0	L	N	Aufstellungsbeschluss 1999, Verfahren ruht wegen fehlender Erschließung.
4	Gemarkung Jena "Am Friedensberg", WA	7,3	170	0	170	K	H	Das Plangebiet befindet sich innerhalb des übergeleiteten, rechtskräftigen Bebauungsplanes "Galgenberg" (dessen westlicher Teil auf Grundlage der Umwelterheblichkeitsprüfung vom 15.02.97 als Grünfläche dargestellt wird). Abwägungsbeschluss zu "Am Friedensberg" 2003, Offenlage 3. Entwurf in 2004
5	Ziegenhain "An der Talschule", WR	8,5	100	80	20	L	H	Aufstellungsbeschluss 2002, nach Offenlage von Varianten 2003: voraussichtlich Weiterentwicklung der "kleinen Variante" nach Auswertung der Interessenlagen der Eigentümer und der Ergebnisse der Umwelterheblichkeitsprüfung.
6	Gemarkung Jena "Dobeneckerstraße", WA	1,8	40	20	20	K	H	Aufstellungsbeschluss 2003, Fläche liegt teilweise im Innenbereich.
Summe		22,4	376	166	210	--	--	

Tab. C Vorbereitungsflächen

Nr.	Stadtteil/ Bezeichnung, Nutzungsart	Fläche (in ha)	WE geplant	davon für		Preis- segment	Bemerkungen
				EFH	MFH		
1	Wenigenjena Rahmenplan Jenzighang	19,3	335	335	0	H	Die Vorbereitungsfläche für Wohnen entspricht den Untersuchungsergebnissen des Rahmenplanes Jenzighang. Dieser Rahmenplan ist im Stadtrat beschlossen worden mit dem Hinweis, die Rahmenplanfläche im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche darzustellen. Darin sind drei Varianten zur Erschließung und Bebauung der Fläche aufgezeigt worden. Auf Grundlage einer verbindlichen Bauleitplanung soll hier Baurecht geschaffen werden. Im Gesamtgebiet des Rahmenplanes Jenzighang befinden sich zu einem geringen Teil Verbandskleingärten (3,8 ha). Das Bundeskleingartengesetz (BkleingG) beinhaltet verbindliche Regelungen zum Umgang mit den Verbandsgärten im Rahmen der angestrebten verbindlichen Bauleitplanung.
2	Wenigenjena "Am Ostfriedhof" (östlich des Friedhofes)	4,6	80	80	0	N/H	Die Wohnbaufläche östlich des Ostfriedhofes orientiert sich am Höhenniveau der angrenzenden Siedlung Schlegelsberg. Die Franz-Litz-Straße geht hier in den Schendorfer Oberweg über. Die Vorbereitungsfläche dient an diesem Standort im Sinne einer hangaufwärtigen "Abrundung" der, durch das Ritzetal erschlossenen, bestehenden Wohnbereiche. Der hangaufwärtige Bereich ist hinsichtlich der Topografie flacher geneigt und für eine Bebauung geeignet. Gegenwärtig ist die Fläche mit Gartenhäusern bebaut. Die Darstellung der Vorbereitungsfläche für Wohnen stimmt mit dem Landschaftsplan überein. Über die Baugrundverhältnisse ist die zuständige Wohnungsbau-genossenschaft informiert. Das Planungsinteresse besteht seit Beginn der 1990er Jahre und wird auf den Bedarf bezüglich der Bauformen und der zeitlichen Inanspruchnahme abgestimmt.
3	Göschwitz "Am Klosterweg"	4,2	50	50	0	N	Die Vorbereitungsfläche dient der organischen Erweiterung der geplanten Wohnbaufläche an der Klosterstraße in Verbindung mit dem Bebauungsplan "Waldorfschule". Behutsame Ergänzung mit Wohnbebauung im Nordwesten des Ortes Göschwitz unter Wahrung des dörflichen Siedlungsgepräges (durch Flächentausch mit Standort "In den Querflecken", der im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes enthalten war, jedoch aus Immissionsschutz-Gründen ausscheidet).
4	Lobeda Unter der Lobdeburg	4,0	70	70	0	N/H	Die Fläche unterhalb des Wanderparkplatzes an der Lobdeburg ist gegenwärtig mit Gartenhäusern bebaut. Es handelt sich um private Gärten, Kirchenland (Verbandsgarten, 0,66 ha) und kommunale Flächen. Das Bundeskleingartengesetz beinhaltet verbindliche Regelungen zum Umgang mit den Verbandsgärten im Rahmen der angestrebten verbindlichen Bauleitplanung. Der Bereich ist hinsichtlich der Topografie flach geneigt und für eine kleinteilige und lockere Bebauung geeignet. Die Fläche schließt sich östlich an die im Zusammenhang gebaute Ortslage Alt-Lobeda an. Gerade durch die unmittelbare Nachbarschaft der Schulen, des Kindergartens und der Ortslage Lobeda wird die Sicherung der infrastrukturellen Grundausstattung des Standortes gewährleistet. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung zum Standort liegt vor. Ein besonderer Schutzstatus besteht nicht. Im Rahmen der angestrebten Bauleitplanung soll der vorhandenen Spielplatz am Wanderparkplatz Berücksichtigung finden.

Stand: 09/2005

70

Nr.	Stadtteil/ Bezeichnung, Nutzungsart	Fläche (in ha)	WE geplant	davon für		Preis- segment	Bemerkungen
				EFH	MFH		
5	Ortsrand Closewitz, MI	0,5	6	6	0	N	In Closewitz wurde bereits vor der Gebietsreform mit dem 1991 genehmigten FNP durch die Gemeinde eine neue Wohnbaufläche nördlich des Ortes vorgesehen. Diese Fläche wurde im Rahmen der Integration der ländlichen Ortsteile in den FNP der Stadt Jena deutlich reduziert und als gemischte Baufläche ausgewiesen, um eine dem Charakter der dörflichen Ortslage angepasste Entwicklung zu ermöglichen. Da für Closewitz zum einen eine weitere Eigenentwicklung aufgrund des den Ort umschließenden Landschaftsschutzgebietes nicht möglich ist und zum anderen in den vergangenen Jahren mehrere Baulücken im Ortskern bereits geschlossen wurden, wird nunmehr mit der dargestellten kleinteiligen Erweiterungsoption als gemischte Baufläche am nordwestlichen Ortsrand langfristig eine organische Entwicklung des Ortes gesichert. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung hat zu dieser Flächenreduzierung eine Abwägung mit Ortschaftsrat Closewitz sowie eine Bedarfsabschätzung stattgefunden. So wird von einem örtlichen Eigenbedarf für die ca. nächsten zehn Jahre von insgesamt fünf bis sechs Häusern ausgegangen, sodass eine Gesamtfläche ca. 0,5 ha als ausreichend eingeschätzt wird. Um das dörfliche Siedlungsgepräge zu bewahren, erfolgt die Ausweisung als gemischte Baufläche.
Summe		32,6	541	541	0		

Tab. D Nicht weiter zu verfolgende Bebauungspläne

Nr.	Stadtteil/ Bezeichnung, Nut- zungsart	Fläche (in ha)	WE geplant	davon für		Preis- segment	Verfah- rensstand	Bemerkungen
				EFH	MFH			
1	Isserstedt "Unter dem Krippendorfer Wege", (Wohn- und Frei- zeit-park), MI	2,4	21	21	0	L	N	Für die gemischte Baufläche "Unter dem Krippendorfer Wege" besteht seit 1994 Rechtskraft, bisher ist aufgrund fehlender Erschließung keine Entwicklung des Gebietes erfolgt. Das mit dem Aufstellungsbeschluss gefasste Ziel zur Entwicklung eines Wohn- und Freizeitparks ist entsprechend der objektiven Entwicklungsbedingungen an dieser Stelle nicht aufrechtzuerhalten. An diesem Bebauungsplan soll zur Entwicklung der Funktionen Sport/Freizeit nicht festgehalten werden. Die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist erforderlich.
2	Isserstedt "Wohnpark Mühlthal"	0,8	10	10	0	L	N	Der aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan "Bürocenter" geänderte Bebauungsplan "Wohnpark Mühlthal" (Aufstellungsbeschluss am 16.6.1994) ruht wegen fehlender Erschließung. In Nachnutzung noch bestehender ehemaliger landw. Stallanlagen sollte hier Wohnbauland geschaffen werden. Der Bebauungsplan befindet sich vollständig im Landschaftsschutzgebiet. Eine kurzfristige Führung des Bebauungsplanes aus dem Landschaftsschutzgebiet ist nicht absehbar.

Stand: 09/2005

71

3.1 Wohnbauflächen

Nr.	Stadtteil/ Bezeichnung, Nutzungsart	Fläche (in ha)	WE geplant	davon für		Verfügbarkeit	Preissegment	Verfahrensstand Bemerkungen
				EFH	MFH			
3	Ammerbach "Am Sparrenberg", WA	3,4	30	30	0	L	H	<p>Mit der Einstellung des Bebauungsplanverfahrens (Aufstellungsbeschluss) zum Bebauungsplan "Wohnpark Mühlta" wird auf die langfristig zu baulichen Zwecken bestimmte Fläche verzichtet. Die Einordnung des im Landschaftsplan auf der Fläche der landwirtschaftlichen Scheunen vorgesehenen Sportplatzes ist bei Ausweisung als Grünfläche generell möglich.</p> <p>Das Verfahren zum Bebauungsplan "Am Sparrenberg" mit Aufstellungsbeschluss 1991, vorgezogener Bürgerbeteiligung 1992, ruht wegen massiver Einsprüche des Großteils der derzeitigen Grundstückseigentümer zur Umsetzung des bauleitplanerischen Verfahrens. Am Standort soll nicht festgehalten werden. Mit Einstellung des Bebauungsplanverfahrens "Am Sparrenberg" wird der Abstand zum Ortsteil Ammerbach deutlich vergrößert. Dies ist im Sinne der Umsetzung des Grundsatzes 11.1.4. des RROP-OT zur Bewahrung traditioneller Werte in der Siedlungsentwicklung sowie einer angemessenen Entwicklung entsprechend der ökologischen Gegebenheiten u. der städtebaulichen Besonderheiten. Der im Landschaftsplan enthaltene Grüngürtel zwischen dem Ortsteil Ammerbach und dem angrenzenden Siedlungsgebiet (Winzerla) wird gestärkt. Das im Geltungsbereich befindliche Biotop (Streuobstwiese) nach § 18 ThürNatG wird vom Grünbereich umschlossen.</p>
4	Jenapriesnitz "Rosts Äcker"	2,8	15	15	0	L	H	<p>Die Darstellung als Wohnbaufläche "Rosts Äcker" auf Jenaprießnitzer Flur erfolgte auf Grundlage des Beschlusses im Stadtentwicklungsausschuss 02/2002 zur Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung. Die Stadt Jena beabsichtigte damals, die Fläche in das Konzept des Rahmenplanes Jenzighang einzubinden. Der Stadtrat beschloss den Rahmenplan Jenzighang mit der Absicht, die Bevölkerung bedarfsgerecht mit Flächen vorrangig für den Ein- und Zweifamilienhausbau zu versorgen. Der Bereich "Rosts Äcker" auf Jenaprießnitzer Flur befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung müsste eine Umwelt- und Fauna-Flora-Habitat-Verträglichkeitsprüfung erfolgen. In Hinblick auf die Nähe zur B7 (Immissionsschutz), ggw. Grundstücksverhältnisse und Erschließungsfragen, die nicht zur Schaffung von preisgünstigem Bauland beitragen, soll am Standort zur Entwicklung von Wohnbauland durch eine Bauleitplanung nicht festgehalten werden. Eine Verfestigung der splitterartigen Siedlungselemente wird - im Sinne der Vermeidung der Zersiedlung der Landschaft im Außenbereich und im LSG als öffentlicher Belang - nicht angestrebt.</p>

Stand: 09/2005

72

3.1 Wohnbauflächen

Nr.	Stadtteil/ Bezeichnung, Nutzungsart	Fläche (in ha)	WE geplant	davon für		Verfügbarkeit	Preissegment	Verfahrensstand Bemerkungen
				EFH	MFH			
5	Maua "Auf dem Sande"	19	150	150	0	L	N	<p>Der 1991 als Misch- und Sondergebiet aufgestellte und 1995 zum Wohngebiet geänderte B-Plan Maua "Auf dem Sande" wurde bislang zur Bereitstellung eines niedrigpreisigen Einfamilienhausangebotes vorgehalten. Auf Grund der ggw. Lärmbelastungen durch A4/B88 ruht das B-Planverfahren bis zur Fertigstellung des A4-Ausbaus (voraussichtlich 2011), sodass das Wohnbaupotenzial ausschließlich für den langfristigen Zeithorizont und unter Beachtung der Immissionsschutzauflagen heranziehbar ist. Gemäß der Einwendung der Raumordnung zur Wohnbaufläche Maua soll diese künftig in den Darstellungen des Flächennutzungsplans entfallen. Durch diese Flächenstreichung wird voraussichtlich für die geschätzte Nachfrage im niedrigpreisigen Einfamilienhausbau (langfristiger Zeithorizont, nach 2010) im Rahmen der gegenwärtigen Flächennutzungsplandarstellung kein ausreichendes Flächenangebot in Jena mehr zur Verfügung stehen. Entsprechend wird auf die Notwendigkeit einer mittelfristigen Ausweisung gleichwertiger Ersatzstandorte hingewiesen.</p>
6	Winzerla "Im Tiergarten", WR	1,3	20	20	0	K	H	<p>Aufstellungsbeschluss 18.12.1996, Planung 2002 begonnen, der angestrebte Planungsstandort für max. 20 EFH zu entwickeln, soll nach naturschutzfachlicher Bestandserfassung 2003 auf Grund der erreichten Naturnähe nicht mehr verfolgt werden. Die Bereiche werden naturschutzfachlich sehr hoch bewertet. Auf Grund der geringen Flächengröße (ca. 1 ha) und der genannten naturräumlichen Gegebenheiten ist ein sehr hoher Ausgleichsbedarf zu erwarten, so dass von einer kurzfristigen Entwicklung der Fläche abgesehen werden soll.</p>
Summe		23	246	246	0	--	--	

Stand: 09/2005

73

3.2 Gemischte Bauflächen

3.2.1 Ausgangslage

Der Flächennutzungsplan stellt Flächen nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (Bauflächen) und die gemischten Bauflächen entsprechend § 1 Abs. 1 BauNVO dar. Gemischte Bauflächen (M) umfassen gemäß §§ 5 bis 7 der BauNVO die folgenden Baugebiete: Mischgebiete (MI), Dorfgebiete (MD) und Kerngebiete (MK). Diesen Baugebieten liegen unterschiedliche zulässige Nutzungen zugrunde, gemeinsames Merkmal der gemischten Bauflächen ist die Zulässigkeit von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung.

Die Flächenpotenziale der gemischten Bauflächen hinsichtlich der Wohnnutzung und Gewerbebetriebe werden im Kapitel 3.1 "Wohnbauflächen" bzw. 3.3 "Gewerbliche Flächen" dargelegt. In diesem Kapitel 3.2 werden dagegen die planungsrechtlich überplanten Standorte mit Anteilen an gemischten Bauflächen behandelt.

Insgesamt weist der Flächennutzungsplan 256,6 ha als gemischte Bauflächen aus. Von diesen Flächen sind 26,18 ha mittels Bauabwägungen überplant bzw. noch in Planung (siehe nachfolgende Tabellen und Beikarte "Gemischte Bauflächen"). Die darüber hinaus im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Bauflächen sind unbeplante Innenbereiche gemäß § 34 BauGB, die planungsrechtlich teilweise als Gemengelage eingestuft werden. Der überwiegende Anteil der im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Bauflächen befindet sich in Ergänzung zu und zur Versorgung von Wohnquartieren bzw. im Umfeld bestehender Gewerbegebiete – und ist somit ein grundlegender Bestandteil bei der angestrebten Umsetzung des kommunalen Zieles einer "Stadt der kurzen Wege".

Die **Jenaer Ortsteile**, in denen sich **ehemalige Dorfgebiete** aufgrund der Lagegunst zu Hauptverkehrsstraßen, der Anzahl vorhandener Nebenanlagen sowie der Größe der Grundstücke teilweise zu Wohn- und Mischgebieten gemäß Baunutzungsverordnung verändert haben, werden anteilig als gemischte Bauflächen dargestellt. Dies betrifft die Ortsteile Göschwitz, Winzerla, Zwätzen und Wöllnitz. Die Ortsteile Burgau und Löbstedt, deren Nutzungen vollständig dem eines Mischgebietes entsprechen, sind als gemischte Baufläche dargestellt.

Zu den Ortsteilen, in denen noch **land- und forstwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen** vorhanden sind und die entsprechend einen dörflichen Charakter aufweisen, zählen: Closewitz, Cospeda, Ilmritz, Isserstedt, Jenaprießnitz, Krippendorf, Kunitz, Laasan, Leutra, Lützeroda, Maua, Remderoda, Vierzehnheiligen und Wogau. Der Flächennutzungsplan sichert mit der Darstellung der genannten Ortsteile als gemischte Bauflächen die noch verbliebenen dorftypischen Nutzungen innerhalb der Ortsteile. In diesen Bereichen ist damit auch die Tierhaltung als Hauptidealberufszweig möglich. So sind z.B. in Wenigenjena nördlich des Bauabwägungsplanes "Fuchslöcher 2. BA" Flächen als gemischte Bauflächen ausgewiesen, die von einem Reiterhof genutzt werden.

Unabhängig von der Darstellung im Flächennutzungsplan, die der tatsächlichen Nutzung entspricht, gilt für alle Ortsteile die Wahrung der eigenen Identität als Planungsziel. Der Erhaltung und der Pflege des Ortsbildes dienen Ortserhaltungssatzungen sowie die so genannte Förderung der Dorferneuerung (vgl. Kap. 2.5 "Ländliche Ortsteile").

Gemischte Bauflächen in planungsrechtlich gesicherten Standorten

(Inklusive Standorte mit materieller Planreife gemäß § 33 BauGB)

Nr.	Stadtteil/ Bezeichnung Bebauungsplan, Nutzungsart	Fläche in ha (ca.)				Bemerkungen/Verfahrensstand
		Gel- tungs- bereich	M-An- teil	Be- baut	Frei	
1	Jena "B-J29 Felsenkel- ler/Rathenaustraße" GE/M/SO	6,8	2,37	2,37	--	Rechtskraft 03/2004, Anteile der ge- mischten Bauflächen sind Bestandsflä- chen;
2	Zwätzen "B-Zw01 Zwätzen- Nord" GE/M/WA	18,4	3,1	0,6	2,5	Formelle Planreife nach § 33 BauGB
3	Löbstedt "B-Lb03 Camburger Straße Teil I" M/WA	25	9	4,5	4,5	Rechtskraft 1997, Konversionsgebiet; voll erschlossen, teilweise bebaut. Entgegen ursprünglich beabsichtigter Bebauung mit mehrstöckigen Gebäuden mit Wohn- bzw. gewerblicher Nutzung hat sich zunehmend kleinteiliger Wohnungsbau etabliert;
4	Löbstedt "B-Lb03.1 Camburger Straße Teil II" (Technikpark) GE/M	4,2	0,7	0,1	0,6	Formelle Planreife nach § 33 BauGB, Kon- versionsfläche; entlang der Naumburger bzw. Camburger Straße sind für kleinteili- ge Verdichtung in offener Bauweise Mischgebiete festgesetzt;
5	Jena "B-J 12 Eichplatz" MK	2,65	2,65	0,95	1,7	Formelle Planreife nach § 33 BauGB, Ü- berarbeitung der Planungsziele 01/2004 für die unbebaute Restfläche; Reines Kerngebiet, Ausweisung aufgrund der Lage und Bedeutung des Gebietes in der Innenstadt; Weitere Stärkung der Zentrumsfunktion, Belebung der Altstadt, dabei soll ein mo- dernes Stadtquartier entstehen, in wel- chem Wohnungen geschaffen werden und sich Handel, Dienstleistungen sowie Kul- turstätten ansiedeln sollen;
Summe gemischte Bauflächen: 17,82						

Überplante Standorte mit gemischten Bauflächen innerhalb des Bebauungszusammenhanges (Gemäß § 34 BauGB)

Nr.	Stadtteil/Bezeichnung Bebauungsplan, Nutzungsart	Fläche in ha (ca.)				Bemerkungen
		Gel- tungs- bereich	M-An- teil	Be- baut	Frei	
6	Jena "B-J 24 Engelplatz/ Neugasse" M/MK	1,0	0,55 inkl. MK- Anteil	0,3	0,3	Aufstellung 1997, Fortführung des Verfahrens unter Präzisierung der Planungsziele 2003: zentrumsadäquate Nutzungen (M/MK), Grundstücke mit Bestandsbebauung entlang Neugasse als gemischte Baufläche, abschnittsweise Entwicklung gemischter Nutzungen, zeitnahe Schließung der Baulücke am Engelplatz;
7	Jena "B-J 25 Am Volksbad" M	2,1	2,1	1,6	0,5	Baulückenschließung in Neugasse/Grietgasse - Neuordnung des gesamten Blockinnenbereiches nach Abriss der desolaten Bausubstanz, Schaffung von begrünten Innenhöfen, Schaffung zusammenhängender Flächen für den Nachweis der erforderlichen Pkw-Stellplätze in Tiefgaragen, Sicherung einer Fußwegverbindung vom Volksbad zur Neugasse;
8	Lobeda-West "B-Lo 09 F.-Ritter-Straße" M	0,5	0,3	0,3	--	Ausweisung von gemischten Bauflächen entlang der F.-Ritter-Straße (ehemals Arbeitsamt), festsetzen einer Mindestgeschossanzahl und der geschlossenen Bauweise, ausweisen von Flächen für den ruhenden Verkehr (Parkhaus) sowie von Grün- und Freiflächen;
9	Jena "B-J 27 Hinter der Stadtkirche" M	0,6	0,6	0,5	0,1	Schließung des Quartiers an der Schlossgasse und städtebauliche Neuordnung des Quartiers nördlich der Stadtkirche; verträgliche Bebauung im Verhältnis zum Baubestand am Fürstengraben und Schlossgasse und zur Stadtkirche;
Summe gemischte Bauflächen:		3,56				

Kerngebiete

Die **Innenstadt** ist der dominante Bereich im Funktionsgefüge Jenas, von ihr gehen Impulse für die Gesamtstadt aus. Über die reinen Quartiersfunktionen sind Funktionen mit gesamtstädtischer, regionaler und z.T. auch überregionaler Bedeutung angesiedelt. Im Flächennutzungsplan werden die Teile der Jenaer Innenstadt, für die durch Bebauungspläne und Beschluslagen das Entwicklungsziel **Kerngebiet** festgelegt wird, dementsprechend farblich differenziert dargestellt.

In den Kerngebieten nach § 7 BauNVO steht die Unterbringung von Handelsbetrieben, zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur im Mittelpunkt. Die Wohnnutzung ist in Kerngebieten zulässig, um eine Belebung unabhängig von den Öffnungszeiten der ansässigen Einrichtungen zu gewährleisten, sie ist jedoch den anderen Funktionen unterzuordnen.

Kerngebiete

Bezeichnung	Bebauungsplan	Fläche in ha (ca.)	Bemerkung
"B-J 18 Löbderstraße"		1,22 ha	Bestand (C&A; H&M; City-Carree)
"B-J 12 Eichplatz"		2,65 ha	Teilweise Bestand ("Neue Mitte")
"B-J 03 Inselplatz"		2,18 ha	Teilweise Bestand (ehemals Horten)

Im innerstädtischen Bereich um den Ernst-Abbe-Platz stellen die traditionellen Universitätsstandorte, die das Jenaer Image erheblich prägen, allgemein bedeutende Städtebau- und oberzentrale Standortfaktoren eines Kerngebietes dar. Die bauliche Nutzung, die mit einem umfangreichen Arbeitsplatzangebot verbunden ist, ist zudem als Bereicherung des Wirtschaftslebens in der Innenstadt zu wahren. Der Bereich Goethegalerie/Ernst-Abbe-Platz wird aufgrund der tatsächlichen Nutzung ebenfalls als Kerngebiet eingestuft und im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt (ca. 2,96 ha). In diesem Gebiet sind oberzentrale und innerstädtische Funktionen in Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden angesiedelt.

Von den insgesamt ca. 257 ha dargestellten gemischten Bauflächen werden somit im Flächennutzungsplan ca. 9,0 ha als Kerngebiet dargestellt.

3.2.2 Planungen

Die im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Bauflächen stellen nicht nur das Ergebnis einer historischen Entwicklung dar, sondern sind auch zukünftig ein elementarer Bestandteil der Stadtstruktur, mit denen eine Vereinigung vielfältiger Funktionen der Stadtentwicklung, eine polyzentrische Prägung der Siedlungsstruktur, eine verträgliche Nutzungsmischung und insbesondere eine **"Stadt der kurzen Wege"** angestrebt werden. Über die Erhaltung der Bestandsflächen hinaus sind drei weitere gemischte Bauflächen geplant, von denen eine als Kerngebiet geplant ist:

In **Closewitz** wurde bereits vor der Gebietsreform mit dem 1991 genehmigten Flächennutzungsplan durch die Gemeinde eine neue Wohnbaufläche nördlich des Ortes vorgesehen. Diese Fläche wurde im Rahmen der Integration der ländlichen Ortsteile in den Flächennutzungsplan der Stadt Jena deutlich reduziert und als gemischte Baufläche ausgewiesen, um eine dem Charakter der dörflichen Ortslage angepasste Entwicklung zu ermöglichen. Da für Closewitz zum einen eine weitere Eigenentwicklung aufgrund des den Ort umschließenden Landschaftsschutzgebietes nicht möglich ist und zum anderen in den vergangenen Jahren mehrere Baulücken im Ortskern bereits geschlossen wurden, wird nunmehr mit der dargestellten kleinteiligen Erweiterungsoption als gemischte Baufläche am nordwestlichen Ortsrand (vgl. Nr. 12, Tab. "Geplante Standorte mit gemischten Bauflächen") langfristig eine organische Entwicklung des Ortes gesichert. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung hat zu dieser Flächenreduzierung eine Abwägung mit Ortschaftsrat Closewitz sowie eine Bedarfsabschätzung stattgefunden. So wird von einem örtlichen Eigenbedarf für die ca. nächsten zehn Jahre von insgesamt fünf bis sechs Häusern ausgegangen, sodass eine Gesamfläche ca. 0,5 ha als ausreichend eingeschätzt wird. Um das dörfliche Siedlungsgepräge zu bewahren, erfolgt die Ausweisung als gemischte Baufläche. Diese Fläche ist auch bei den Berechnungen im Kapitel "3.1 Wohnbauflächen" als Vorbehaltsfläche berücksichtigt worden.

Die gemischte Baufläche **"Am Kapellendorfer Weg"** in Isserstedt (vgl. Nr. 11, Tab. "Geplante Standorte mit gemischten Bauflächen") dient – ebenso in Bezug auf die Wohnfunktion – nicht ausschließlich der Deckung des Eigenbedarfes des Ortsteiles Isserstedt. Dies ist zugleich beim östlich

unmittelbar angrenzenden Wohngebiet "Überm Anger am Kapellendorfer Weg" der Fall. Beide Flächen dienen dagegen langfristig dem zu erwartenden Bedarf der Stadt Jena an Standorten für den Ein- und Zweifamilienhausbau (vgl. Kap. 3.1). Die neu errichtete Kläranlage ist entsprechend dieser Flächenentwicklungen dimensioniert. Die bestehenden und im Verfahren befindlichen Erweiterungen fungieren im Sinne einer Ortsabrundung.

Geplante Standorte mit gemischten Bauflächen

Nr.	Stadtteil/ Bezeichnung, Nutzungsart	Fläche in ha (ca.)				Bemerkungen
		Gelungsbereich	M-Anteil	Bebaut	Geplant/frei	
10	Jena "B-J 03 Inselplatz" MK	2,3	2,2	0,9	1,3	Aufstellungsbeschluss 1999; Reines Kerngebiet, stufenweise Neugestaltung des gesamten Areals zu innerstädtischem Erlebnisbereich geplant; Ansiedlung eines multifunktionalen Gebäudekomplexes am Lutherplatz/zwischen Inselplatz, Steinweg und Anger; Überwiegende Nutzung der Erdgeschossbereiche für Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen; Aufnahme und Weiterführung gewachsener Fußgängerbeziehungen zwischen Stadtzentrum und östlicher Innenstadt; Erweitertes Parkplatzangebot für Besucher der Innenstadt / Anwohner in Parkhaus / Tiefgarage;
11	Isserstedt "B-Is 11 Am Kapellendorfer Weg" M	2,4	2,1	--	2,1	Auslegungsbeschluss Gemeinde Isserstedt 1994, Verfahren ruht wegen fehlender Erschließung; Geplanter Standort für Wohnungsbau/nicht störendes Gewerbe zur B 7;
12	Vorbehaltsfläche Ortsrand Closewitz M	0,5	0,5	--	0,5	Städtebaulich sinnvolle Ortsabrundung, Option der langfristigen Ortserweiterung der gemischten Baufläche
Summe gemischte Baufläche:		4,8				

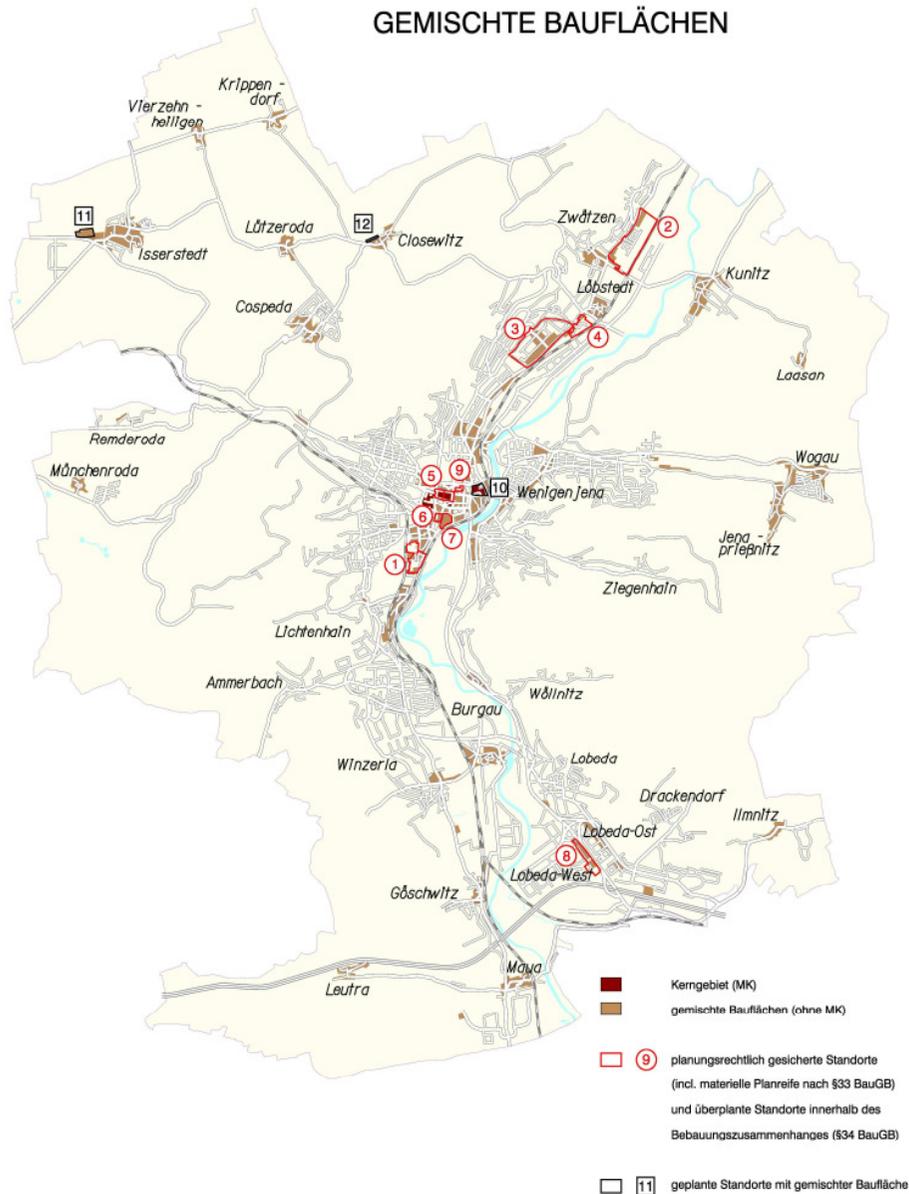
Kerngebiete

Im Planteil werden keine zusätzlichen Kerngebietsflächen ausgewiesen. Die Erweiterungsmöglichkeiten innerhalb der bestehenden Kerngebietsflächen liegen in den Gebieten "B-J 03 Inselplatz" (vgl. Nr. 10, Tab. "Geplante Standorte mit gemischten Bauflächen") und "B-J 12 Eichplatz" (vgl. Nr. 6, Tab. "Gemischte Bauflächen in planungsrechtlich gesicherten Standorten"). Mit der Darstellung der Kerngebietsfläche am Inselplatz wird die Ansiedlung oberzentraler Funktionen gemäß dem Ziel 13.4.5.2 des Regionalen Raumordnungsplanes Ostthüringen verfolgt und in diesem Zusammenhang die Errichtung eines Kongress- und Kulturzentrums bzw. eines **multifunktionalen Gebäudes** für Großveranstaltungen angestrebt (vgl. Kap. 3.5.7). Die Revitalisierung des Inselplatzes

übernimmt dabei eine wichtige Funktion für die Entwicklung der östlichen Innenstadt. Diese Funktionen und auch die angestrebten Nutzungen für Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen entsprechen dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "B-J 03 Inselplatz" vom 9.7.1999.

Darüber hinaus bestehen derzeit Flächen innerhalb der als gemischte Bauflächen dargestellten Innenstadtfächen, die derzeit als Gemengelagen mit Tendenz zum Kerngebiet bewertet werden. Diese Bereiche werden – neben den dargestellten Kerngebieten – als potenzielle Entwicklungsflächen benötigt. Sie dienen einerseits der Standortsicherung als auch der weiteren Entwicklung oberzentraler Funktionen, die als Impulsgeber für die Revitalisierung der Innenstadt sowie für die wirtschaftliche Entwicklung in der Gesamtstadt eine besondere Bedeutung aufweisen.

Neben der Aufrechterhaltung innerstädtischer und oberzentraler Funktionen soll weiterhin auch die Wohnfunktion in der Innenstadt erhalten und gestärkt werden, um einer Verödung der Innenstadt entgegen zu wirken.



3.3 Gewerbliche Bauflächen

3.3.1 Ausgangslage

Die in der Stadt angesiedelten Wirtschafts- und Wissenschaftsunternehmen sind weltweit tätig. Unternehmen wie ZEISS, Jenoptik, SCHOTT Jenaer Glas und Jenapharm haben mit ihren traditionellen Wurzeln die Wirtschaftsregion auf- und ausgebaut und mit visionären Technologien attraktiv für neue Hightech-Unternehmen gestaltet. Hoch qualifizierte Arbeitskräfte, weltweite Kooperationen, ein Exportanteil von über 40 % in der Industrie und ein wachsendes Wirtschaftspotenzial begründen Jenas Ruf als **Hochtechnologiestandort**. Die traditionelle Ausrichtung der Jenaer Unternehmensstruktur auf Feinmechanik und Optik wurde in den letzten Jahren durch Aus- und Neugründungen von Technologiefirmen insbesondere im Bereich Biotechnologie, sowie Informations- und Kommunikationstechnologie stetig ergänzt. Darüber hinaus bestehen in der Stadt Gründungszentren und Kompetenznetze für Nano- und Hochtechnologie sowie zahlreiche Forschungseinrichtungen der Friedrich-Schiller-Universität und der Fachhochschule Jena.

Im bundesweiten Vergleich ist in Jena der Anteil sozialversicherungspflichtig Beschäftigter mit einer hohen beruflichen Qualifikation sowie der Anteil an Beschäftigten im Bereich Forschung und Entwicklung überdurchschnittlich hoch. Zudem sind rund drei Viertel aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Dienstleistungssektor tätig, ein im bundesweiten Vergleich sehr hoher Tertiärisierungsgrad. Im verarbeitenden Gewerbe dominiert der Bereich der Medizin-, Mess-, Steuer- und Regelungstechnik sowie der Optik, der im Jahr 2003 mit 3.408 Beschäftigten nahezu die Hälfte der Industriebeschäftigten und mehr als die Hälfte des Umsatzes stellte.

Die Erwerbstätigenquote Jenas lag zwar im Mai 2003 mit gut 52 % unter dem Landesdurchschnitt in Höhe von gut 62 %, was vor allem in dem hohen Anteil der nicht erwerbstätigen Studenten begründet liegt. Die Arbeitslosigkeit hingegen betrug im Dezember 2003 mit 9.062 Arbeitssuchenden nur 13 % (Bereich Hauptamt Jena, bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen) und liegt damit kontinuierlich unter dem Landesdurchschnitt. Nach letzter Erfassung waren im Jahre 2003 43.141 versicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsstandort Jena tätig. Davon wohnten über 18.000 außerhalb des Stadtgebietes Jena. Dies verdeutlicht die herausgehobene Funktion Jenas als **Arbeitsstättenzentrum** für die gesamte Region.

Die Wirtschaftszweige des Dienstleistungsbereiches und des Einzelhandels hatten in den letzten Jahren das größte Flächenwachstum zu verzeichnen. Im Jahr 2004 standen den Einwohnern der Stadt Jena 196.527 qm Verkaufsfläche des Einzelhandels zur Verfügung. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft lag 2003 für Jena bei rd. 4.700 € pro Kopf, die Kaufkraftkennziffer bei 90,5.

Der **Tourismus** hat sich in Jena als bedeutender Wirtschaftsfaktor entwickelt. Allein von 1991 bis 2003 hat sich die Anzahl der Beherbergungsbetriebe mehr als verdreifacht. Im Jahr 2003 verfügten die 24 Beherbergungsbetriebe über insgesamt 2.165 Gästebetten und zählten über 296.000 Übernachtungen - im Gegensatz zu rund 244.000 Übernachtungen im Jahr 1995 und 79.000 Übernachtungen 1991. Die kommunale Tourismusförderung stellt somit eine wichtige Form der Wirtschaftsförderung dar.

Die **gewerblichen Bauflächen** werden im Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 2 BauGB dargestellt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden die gewerblichen Bauflächen als Gewerbegebiete (GE) oder Industriegebiete (GI) näher bestimmt. Die planungsrechtlich gesicherten und erschlossenen Gewerbegebiete bilden – neben den kleineren Einheiten der Gewerbe- und

Mischgebietsausweisungen im gesamten Stadtgebiet – unterschiedliche räumliche und strukturelle Schwerpunkte.

Während die **Gewerbegebiete** vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben dienen, aber auch u.a. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig sind, dienen die **Industriegebiete** ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, wobei insbesondere solche Betriebe anzusiedeln sind, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. In Jena sind zwei Standorte als Industriegebiet ausgewiesen, und zwar ein Teil des Bebauungsplangebietes "Maua-Süd" und ein geringer Teil der bestehenden gewerblichen Baufläche "Tatzendpromenade".

Im Norden der Stadt befinden sich die Gewerbegebiete "Zwätzen-Nord", "Zwätzen-Ost", "Löbstedt-Ost" und "Saalepark" mit kleinen Handwerks- und mittleren bis großen Produktionsbetrieben. Die Verkehrsanbindung dieser Gebiete wurde durch die Errichtung einer zusätzlichen Brücke über die Saale in der nördlichen Innenstadt (Wiesenbrücke am Jenzigweg) in den letzten Jahren deutlich verbessert. Zudem führt der geplante Ausbau der Wiesenstraße als Bundesstraße mit Anschluss an die B 88 nördlich der Stadtgrenze künftig zu einer verbesserten Verkehrserschließung des nördlichen Stadtgebietes.

Im Stadtsüden liegen die verkehrsgünstig an die A 4 angeschlossenen Gewerbegebiete "Lobeda-Süd", "Maua-Süd" und "Maua-Südwest", die mittlere bis z.T. große Produktionsunternehmen aufweisen. Im Nordwesten des Stadtgebietes stehen umfangreiche Gewerbeflächen in Isserstedt zur Verfügung, welche gleichfalls für die Aufnahme mittlerer bis großer z.T. flächenintensiver Produktionsunternehmen geeignet sind.

Bestandsflächen (gemäß § 34 BauGB)

Nr.	Gemarkung/Bezeichnung	Gewerbliche Fläche in ha (ca.)		
		Ausgewiesen	Bebaut	Frei
1	Lobeda Neue Schenke	9,4	5	4,4
2	Winzerla Stadtwerke und Rudolstädter Straße	4,4	4,4	--
3	Göschwitz Zementwerk	84,4	58	26,4
4	Burgau Damaschkeweg	9,4	9,4	--
5	Burgau Reifstein	5,7	5,4	0,3
6	Jena Tatzendpromenade/Zeiss	48	48	--
7	Jena Unteraue (Sanierungsgebiet)	23	22	1
8	Löbstedt Östliche Camburger Straße	2,8	2,6	0,2
9	Löbstedt Schrotthandel Saalepark	1,3	1,3	--
10	Zwätzen Brückenstraße	2,6	2,6	--
	Kleinflächen	2,7	2,7	--
	Summe	193,7	161,4	32,3

Die gewerblichen Bauflächen "Göschwitz" und "Tatzendpromenade/Zeiss" sind traditionelle Standorte des optischen und feinmechanischen Gewerbes. Sie bilden den **industriellen Kern** Jenas und zeichnen sich in ihrer Belegungsstruktur durch eine große Dichte und Branchenvielfalt aus.

Die am nördlichen Randbereich der gewerblichen Baufläche **Göschwitz** befindliche gewerbliche Bestandsfläche (ehemals Firma SICO-Quarzschmelze) ist entsprechend der tatsächlichen Nutzung als gewerbliche Baufläche ausgewiesen, wobei die Gewerbenutzung den am nördlichen Rand verlaufenden und im Flächennutzungsplan dargestellten Grünzug entlang des Felsbaches zu berücksichtigen hat. Die Fläche wird vom Überschwemmungsgebiet der Saale berührt (vgl. Kap. 4.5 "Flächen für den Hochwasserschutz"), aufgrund des Bestandschutzes im Innenbereich bleibt die Darstellung als gewerbliche Baufläche jedoch bestehen. Über den Bestand hinaus geplante Vorhaben sind gemäß § 81 ThürWG genehmigungsfähig, wenn die Restriktionen des Wasserrechts eingehalten werden. Die bestehende gewerbliche Baufläche **Göschwitz-Zementwerk** kann mit dem teilweisen Zurückweichen der Schulfunktion des Berufsschulzentrums Göschwitz eine schrittweise kleinteilige Ergänzung erfahren. Die freiwerdenden Flächen können gemäß in 2004 bestätigtem Sanierungskonzept zum Schulgrundstück in Anlehnung an die nördlich anschließenden gewerblichen Nutzungen für ansiedlungswillige kleinteilige und nicht störende Gewerbebetriebe bereitgestellt werden.

Innerhalb der bestehenden gewerblichen Baufläche in **Burgau am Reifsteinweg** (vgl. Nr. 5, Tab. "Bestandsflächen (gemäß § 34 BauGB)") ist das Planverfahren zu der ursprünglich geplanten Ansiedlung einer Kultur- und Kongresshalle ausgesetzt (vgl. Kap. 3.5.3 "Planungen Gemeinbedarfsflächen"). Eine Weiterführung des Planverfahrens am Standort Burgau mit neuen Inhalten ist zu gegebener Zeit zu überprüfen.

In nachfolgender Tabelle sind die **planungsrechtlich gesicherten gewerblichen Bauflächen** (vgl. auch Beikarte "Gewerbliche Bauflächen") aufgeführt.

Bei der gewerblichen Baufläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Gewerbegebiet **"Zwätzen-Ost"** (vgl. Nr. 1, Tab. "Planungsrechtlich gesicherte Standorte") handelt es sich um ein Gebiet, bei dem die noch bebaubaren Grundstücke im Baugenehmigungsverfahren unter wasserrechtlichem Aspekt bewertet werden. Die Genehmigungen werden ausschließlich mit Auflagen und Nebenbestimmungen erteilt, sodass die gesetzlichen Vorgaben des Wasserrechts in jedem Fall eingehalten werden. Die Fläche des Gewerbegebietes "Zwätzen-Ost" wird sich nach der neuen Thüringer Verordnung zur Feststellung des Überschwemmungsgebietes vorübergehend im Überschwemmungsgebiet der Saale befinden. Seitens der Stadt sind bereits Schritte eingeleitet worden, die die Hochwasserfreiheit des Gewerbegebietes zum Ziel haben. Das ist zum einen der Ausbau des Kreuzungsbereiches Wiesenstraße/Brückenstraße (Kreisel) und zum anderen die Errichtung eines Dammes an der östlichen und nördlichen Grenze des Gewerbegebietes über die Höhe des einhundertjährigen Bemessungshochwassers (HQ 100) hinaus. Nach Bestätigung dieser Planungen durch die Obere Wasserbehörde und Realisierung der genannten Maßnahmen wird die Fläche des Gewerbegebietes hochwasserfrei sein und aus der o.g. Rechtsverordnung herausgenommen werden (vgl. auch Kap. 4.5 "Flächen für den Hochwasserschutz (Überschwemmungsgebiete)").

Planungsrechtlich gesicherte gewerbliche Bauflächen

(Inkl. Standorte mit materieller Planreife gemäß § 33 BauGB)

Nr.	Stadtteil/ Bezeichnung Bebauungs- plan, Nutzungsart	Gel- tungs- be- reich	Fläche in ha (ca.)			Verfahrensstand/Bemerkungen
			Anteil GE- Nutzung/ andere Nutzung	Bebaut	Frei	
1	Zwätzen "B-Zw03.1 Zwätzen-Ost" GE	13	GE: 9,5	5,3	4,2	Satzungsbeschluss 1997, Rechtskraft (1. Änderung) seit 1998; Das Gebiet dient der Ansiedlung von Mittelstandsbetrieben;
2	Zwätzen "B-Zw01 Zwätzen-Nord," GE/MI/WA	24	GE: 6,75 MI: 3,1	0,7 0,6	6,05 2,5	Verfahrensstand nach § 33 BauGB, öffentliche Auslegung 1998; kleinteilige Gewerbeansiedlungen entlang der Bahnlinie; eine Reduzierung des Gewerbeanteils erfolgt
3	Isserstedt "B-Is01 Im Semsenfleck, Am Vogelher- de..." GE/SO	25	GE: 13	8,1	4,9	Satzungsbeschluss 1991, Rechtskraft (1. Änderung) seit 1993, (Beschluss zur 2. wesentlichen Änderung 2003 für den Teil Sondergebiet) Die Raumverträglichkeit des voll erschlossenen Standortes ist durch die obere Behörde bestätigt worden;
4	Löbstedt, "B-Lb03.1 Camburger Straße Teil II" (Technikpark) GE/MI	4,2	GE: 3,5 MI: 0,7	0,2 0,1	3,3 0,6	Satzungsbeschluss 24.11.2004 Die Konversionsfläche bietet sich nach städtebaulicher Neuordnung für die Ansiedlung von kleinteiligem Gewerbe an;
5	Löbstedt "B-Lb02 Gewerbe-zent- rum Saalepark" GE	17	GE: 17,0	12,4	4,6	Aufstellungsbeschluss 1991, öffentliche Auslegung 1992; Das Gebiet ist voll erschlossen, der Büro- und Gewerbepark auf einer ehemaligen Industriebrache ist fast vollständig belegt;
6	Jena "B-J29 Felsen- keller/ Rathenaustra- ße" GE/MI/SO	6,8	GE: 2,6 MI: 2,37	0,15 2,37	2,45 --	Rechtskraft 2004; Nach Neuordnung des Geländes der ehem. Brauerei und Kasernen : Entwicklung eines Technologiestandortes zur Ansiedlung von Wirtschaft und Wissenschaft
7	Ammerbach "VE-Am02 Jenaer Antriebstech- nik" GE	0,75	GE: 0,6	0,6	--	Satzungsbeschluss 1991, Auslegung zur Erweiterung 2003; Firmengelände der Jenaer Antriebstechnik GmbH als emissionsbeschränktes Gewerbegebiet;
8	Lobeda "Lobeda-Süd, LS1+LS2" GE	14,12 + 3,29	GE: 13	1,2	11,8	LS1 Rechtskraft: 1995, LS2 Rechtskraft: 2003; Zielgruppe sind Gewerbebetriebe aller Art, Ausweisung großflächig bebaubarer Bereiche, flexibel handhabbare Parzellierung möglich;

Nr.	Stadtteil/ Bezeichnung Bebauungs- plan, Nutzungsart	Gel- tungs- be- reich	Fläche in ha (ca.)			Verfahrensstand/Bemerkungen
			Anteil GE- Nutzung/ andere Nutzung	Bebaut	Frei	
9	Lobeda "VE-Lo11 Auto- haus, Tank- stelle, Gast- stätte" GE	2,9	GE: 2,9	2,9	--	Rechtskraft 1991; Bestand, voll belegt;
10	Maua "B-Ma02 Maua-Südwest" GE	22,6	GE: 20,8	14,4	6,4	Rechtskraft seit 1997, voll erschlossen; Sowohl große Grundstücke aber auch eine kleinteilige Nutzung möglich, Beschränkung hinsichtlich entstehender Emissionen
11	Maua "B-Ma01 Maua- Süd" GE	31,6	GE: 24,2	21	3,2	Satzungsbeschluss 1992, Rechtskraft (1. Änderung) seit 1994; Für die Ansiedlung von Betrieben des produzierenden Gewerbes. Das voll erschlossene Gebiet ist in drei Gebietskategorien untergliedert hinsichtlich der Beachtung unterschiedlicher Immissions-schutzwerte;
Summe Anteil Gewerbegebiete			113,85	66,95	46,9	
Summe Anteil Mischgebiete			6,17	3,07	3,1	

3.3.2 Planungsgrundlagen

Hinsichtlich der Entwicklung gewerblicher Bauflächen kommt den sich ändernden Standort- und Bedarfsanforderungen der Unternehmen eine besondere Bedeutung zu. Vor dem Hintergrund einer gezielten weiteren **Profilierung Jena als Technologiestandort** gilt dies auch für Instituts- und Forschungsunternehmen. In Jena ist die Flächenverfügbarkeit und -mobilisierbarkeit allerdings aufgrund der topografischen Situation insbesondere für großflächige Produktionsunternehmen eingeschränkt.

Bei der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes wurden für die Ausweisungen der gewerblichen Bauflächen auch gutachterliche Bedarfsabschätzungen und Bedarfsberechnungen zugrunde gelegt. Bereits 1998 bestand im Auftrag der Stadt ein Gutachten zur Arbeitsplatz- und Gewerbeflächenentwicklung, welches durch das Standortkonzept Industrie und Gewerbe Ostthüringen der Regionalen Planungsgemeinschaft Ostthüringen im Jahr 2001 und durch den Masterplan Jena/Saale-Holzland-Kreis im Jahr 2002 fortgeschrieben bzw. ergänzt wurde.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen verfolgt mit der Identifizierung von **raumbedeutsamen Standorten** die Strategie eines Flächensortimentangebotes in differenzierten Flächengrößengruppen. Vor dem Hintergrund eines ermittelten wahrscheinlichen Flächenbedarfs in der Region Ostthüringen von ca. 3.300 bis ca. 6.000 ha (netto) bzw. ca. 4.100 bis 7.500 ha (brutto) liegt die vorhandene industriell-gewerbliche Fläche in der Region unter den prognostizierten Bedarfswerten, wobei die Stadt Jena als eine der Städte mit der geringsten Anzahl freier Flächen identifiziert wurde.

Innerhalb des Stadtgebietes wurden die drei nachfolgenden Standorte entsprechend der regional-planerischen Abstimmungen und Bestätigungen als landesweit und regional bedeutsame Industrie-

und Gewerbestandorte ermittelt, die als regionale Kerne der Flächensicherung für die weitere wirtschaftliche Entwicklung der Ostthüringer Region fungieren sollen. Sie stellen große Potenziale für Ansiedlungen moderner produzierender Unternehmen sowie zur Schaffung hochwertiger Arbeitsplätze im Stadtgebiet Jena dar. Diese Standorte sind im Flächennutzungsplan der Stadt Jena als gewerbliche Baufläche" entsprechend dargestellt:

Landesweit und regional bedeutsame Industrie- und Gewerbestandorte

Bezeichnung	Erläuterung
"Am Zementwerk" Göschwitz	Nachbarschaft zum Technologiepark Gewerbegebiet "Göschwitz", einem der wichtigen Standorte für innovative Gewerbe
"Isserstedt I"	Besondere Lagegunst im Städtedreieck Jena/Weimar/Apolda zur Ansiedlung von großflächigem Gewerbe
"Lobeda-Süd"	Umfassendes Flächenpotenzial mit guter infrastruktureller Anbindung und günstiger Flächentopografie

Die Determinanten für die Prognosezenarien, die beim **Gutachten zur Arbeitsplatz- und Gewerbeflächenentwicklung** angewandt wurden, sind die zu erwartende Entwicklung der Erwerbstätigenzahl in verschiedenen Sektoren, die Entwicklung der Erwerbstätigenstruktur innerhalb eines Sektors und die Entwicklung des Flächenbedarfes je Arbeitsplatz. Nach der gutachterlichen Analyse zur künftigen Arbeitsstätten- und Gewerbeflächenentwicklung in der Stadt Jena beläuft sich der Gesamtbedarf an gewerblich genutzten Flächen nach den beiden realistischsten Szenarien im Jahr 2010 auf rd. 392 ha ("wahrscheinliches Szenario 4") bzw. 413 ha ("optimistisches Szenario 5") Bruttogeschossfläche. Hierbei kann eine Umrechnung in Hektar Gewerbefläche nicht pauschal erfolgen, da sie abhängig von der Anzahl der Geschosse in den jeweiligen Baugebieten ist.

Im Szenario 4 wird davon ausgegangen, dass die bestehende funktionale Struktur in den maßgeblichen Bereichen mit einem sehr hohen Anteil an Forschungs- und Entwicklungsunternehmen (FuE-Unternehmen) sowie einem geringen Produktionsanteil bis zum Jahr 2010 erhalten bleibt. Es wird hier von einem Anstieg der Büroflächen, der Flächen FuE-Unternehmen und der allgemeinen Dienstleistungsflächen ausgegangen sowie von einem Rückgang der Produktions- und Vertriebsflächen.

Mit dem **Masterplan Jena/Saale-Holzland-Kreis** wurden auf der Grundlage von Flächenbedarfsprognosen Projektvorschläge zur Weiterentwicklung der Wirtschafts- und Technologieregion erarbeitet. Sowohl bei der Anwendung des nachfrageorientierten als auch beim angebotsorientierten Prognosemodell ergibt sich für die Stadt Jena bis 2012 ein zusätzlicher bzw. deutlich zusätzlicher Gewerbeflächenbedarf im Vergleich zum aktuellen Bestand. Allein in quantitativer Hinsicht kann der aus der angebotsorientierten Betrachtung resultierende Bedarf von 370 ha (Mittelwert) mit den gewerblichen Bestandsflächen im Stadtgebiet nicht gedeckt werden. Auch ist die teilweise eingeschränkte tatsächliche Verfügbarkeit der bestehenden Flächen nicht in die Berechnung eingeflossen. Somit kann abgeleitet werden, dass der angegebene Bedarfswert von 370 ha die untere Grenze des Bedarfs darstellt.

Für den Entwurf und die Umsetzung eines strategischen **Standortentwicklungskonzeptes** kooperieren die Stadt Jena und der Saale-Holzland-Kreis. Unter dem im Rahmen des Masterplanes definierten Namen "JenArea 21" wurden für die gemeinsame Technologie- und Wirtschaftsregion **Schlüsselstandorte** in Jena definiert, die prioritär zu entwickelnde Standorte mit hoher Strukturbedeutsamkeit bzw. Potenzialstandorte mit gesamtregionaler Bedeutung darstellen.

Schlüsselstandorte in Jena

Bezeichnung	Erläuterung
"Felsenkeller/Rathenaustraße"	Das traditionelle Gewerbegebiet der ehemaligen Felsenkellerbrauerei wird zu einem Technologie- und Mittelstandspark entwickelt. Es erfolgt eine Förderung innovativer technologieorientierter Kleinunternehmen und Existenzgründer, insbesondere IT- und Biotechnologie;
Innovationspark "Am Zementwerk" Göschwitz	Übernimmt den Erweiterungsbedarf aus dem angrenzenden Gewerbegebiet "Göschwitz", Ansiedlung technologieorientierter Unternehmen, innovativer Kleinunternehmen und Existenzgründer;
"Lobeda-Süd" ("JenA4")	Unmittelbar an der Autobahnabfahrt Jena-Lobeda südlich der A 4 gelegenes Gewerbegebiet zur Ansiedlung produzierender Unternehmen, insbesondere expandierender technologieorientierter Unternehmen

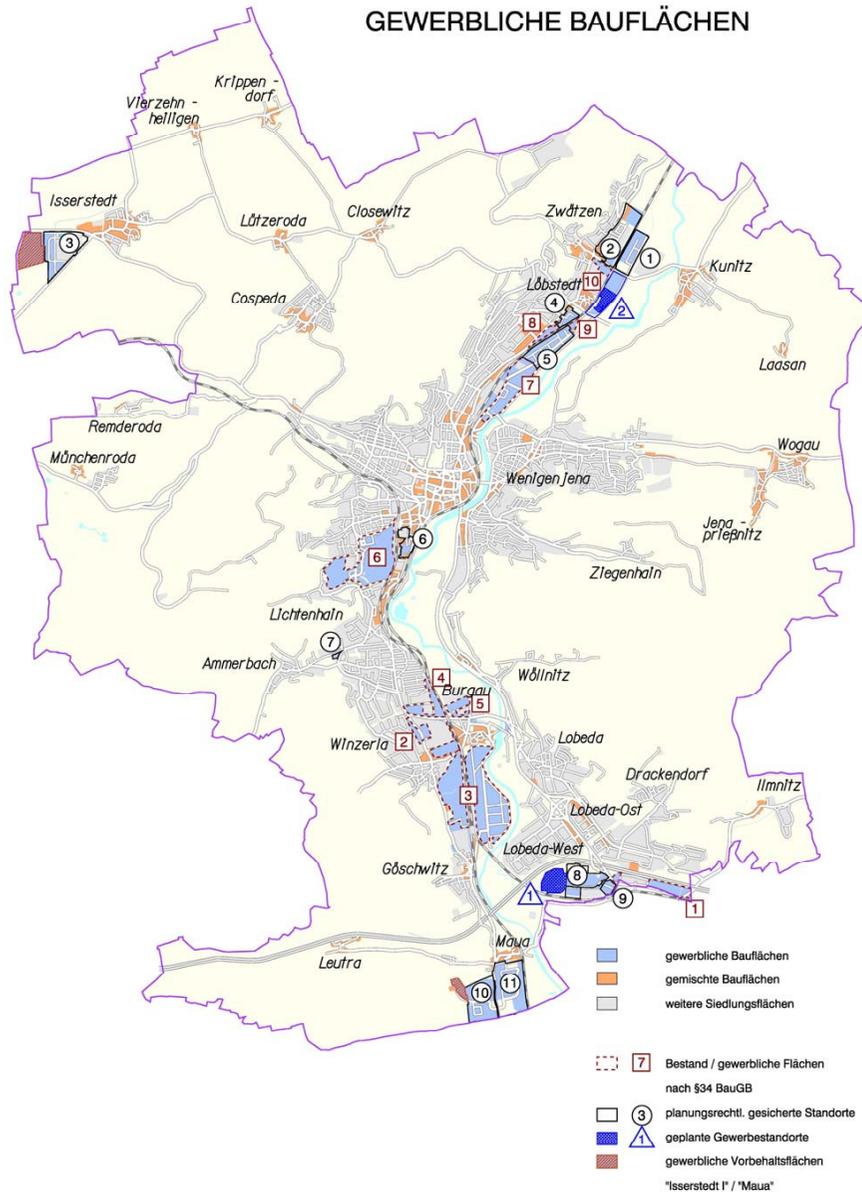
Voraussichtlich wird den weitaus größten zukünftigen **Gewerbeflächenbedarf** der Anstieg der Erwerbstätigen im Dienstleistungsbereich hervorrufen - aber auch die Bereitstellung von Flächenreserven für das Wachstum von Start-up-Unternehmen, welche mit der Darstellung gewerblicher Bauflächen (wie z.B. mit dem Technologiepark Felsenkeller) berücksichtigt wurde.

Einen beachtlichen Anteil des zusätzlichen Flächenbedarfs wird das bereits stark vertretene stadtverträgliche Gewerbe Elektrotechnik/Optik/Feinmechanik beanspruchen, ebenso wie sektorübergreifende Forschungseinrichtungen für kleine und mittlere Betriebe. Der Erhalt und Ausbau des **technologieorientierten Profils** innerhalb der Sonderbaufläche für Forschung und Lehre am Beutenberg besitzt eindeutige Priorität. Die fortgeschrittene Auslastung des Beutenbergs veranlasste die Stadt, im Nahbereich weitere Sonderbauflächen für Forschung und Lehre innerhalb verbindlicher Bauleitplanungen auszuweisen (vgl. Kap. 3.4.2 "Sonderbauflächen für Forschung und Lehre").

Nicht störendes Gewerbe ist zusätzlich in begrenztem Umfang in den zentrumsnahen Wohnbereichen vorhanden. Ansiedlungen im tertiären Sektor werden in der Innenstadt forciert, sind aber auch in allgemeinen Wohngebieten möglich.

Ein geringer Teil des Bedarfes wird auch künftig innerhalb der insgesamt rd. 257 ha dargestellten **gemischten Bauflächen** gedeckt (vgl. Kap. 3.2 "Gemischte Bauflächen"). Dies gilt insbesondere für den Bereich der unternehmensbezogenen Dienstleistungen, die mit der möglichen Wohnnutzung in gemischten Bauflächen verträglich sind. Allerdings spielen für die gewerbliche Nutzung in Jena die Flächenpotenziale innerhalb der gemischten Bauflächen nur eine untergeordnete Rolle. Denn die gemischten Bauflächen sind in hohem Maße bereits bebaut und genutzt, da Jena kaum über aufgelassene Gewerbestandorte in gemischten Bauflächen verfügt. Hinzu kommen die Schwierigkeiten hinsichtlich der Mobilisierbarkeit der freien Flächenteile. Diese können sich aus eigentumsrechtlichen Bedingungen sowie aus der speziellen Eignung der Fläche ergeben. Darüber hinaus entsprechen viele Standorte nicht den Anforderungen moderner Produktionsstätten. Insgesamt betrachtet können im Sinne einer vorausschauenden Bodenvorrats- und Stadtentwicklungspolitik diese **geringen Potenziale** nicht für die Berechnung der Bedarfsdeckung herangezogen werden.

GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN



3.3.3 Ziele und Leitsätze

- Mit einer ausreichenden Ausweisung gewerblicher Bauflächen verfolgt die Stadt das Ziel, die Investitionstätigkeit privater Investoren zu unterstützen, um für alle arbeitstätigen Bevölkerungsschichten ein Arbeitsplatzangebot zu schaffen.
- Um Flächenressourcen möglichst nachhaltig zu nutzen, wird primär eine Innenentwicklung zur Mobilisierung der Standorte und die Revitalisierung von Brachflächen verfolgt. Hierbei entsprechen die Standorte "Lobeda-Süd" und "Isserstedt I" den raumordnerischen Abstimmungen für die Ansiedlung von großflächigem Gewerbe, da die dafür verfügbaren Potenziale im Innenbereich nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung stehen.
- Der hohe Anteil an Technik-, Labor-, EDV- und Managementberufen bildet das technische Innovationspotenzial und das unternehmerische Wettbewerbspotenzial für Jena.
- Eine branchenspezifische Profilierung der gewerblich genutzten Gebiete stellt einen wesentlichen Baustein in der Gewerbeflächenaktivierung dar. Die Bodenpolitik und Flächenbereitstellung der Stadt orientiert sich insbesondere an Nachfrage und Standortanforderungen technologieorientierter Unternehmen.
- Der Erweiterung und Neuansiedlung regional orientierter mittelständischer Unternehmen wird in der Flächenpolitik zunehmend Aufmerksamkeit geschenkt.
- Die Verkehrserschließung ist als Grundvoraussetzung zur Mobilisierung und Belegung der gewerblich zu nutzenden Flächen zu sichern und wird von der Stadt mit Priorität verfolgt.
- Ein regionales Flächenmanagement zwischen der Stadt Jena und dem Umland schafft zusätzliche Impulse im Standortwettbewerb. Die Stadt Jena setzt daher eine Standortentwicklung durch einen übergreifenden Masterplan in Koordination mit dem Saale-Holzland-Kreis um ("JenaArea21"). Eine ähnliche Entwicklungsorientierung wird auch für den westlich von Jena liegenden Großraum Weimar-Jena angestrebt.
- Die Stärkung des gehobenen Städtetourismus zur Sicherung der Arbeitsplätze in diesem Bereich ist erklärtes Ziel der Stadt und sollte mit einem Tourismuskonzept unteretzt werden.

3.3.4 Planungen

Zentrales Ziel der Stadt Jena ist es, die wirtschaftlichen Standortpotenziale auszuschöpfen und weiter zu entwickeln. Entsprechend sollen zum einen die Bedingungen für die traditionell gewachsenen Industriezweige weiter verbessert werden und zum anderen mit Netzwerken in der Region auch Raum für innovative Ideen und für Start-up-Unternehmen geschaffen werden. Für die zukünftige Entwicklung der gewerblich genutzten Flächen werden daher neben dem Flächenumfang auch qualitative Aspekte und Lageansprüche zu berücksichtigen sein. Großflächige Betriebe mit hohem Verkehrsaufkommen sind für die Gewerbeflächenentwicklung in Jena zwar nachrangig, für eine Ansiedlung sind dennoch **Standorte mit guter Verkehrsanbindung** oder Standorte außerhalb der Siedlungszusammenhänge - z.B. Gewerbegebiet "Isserstedt" - geeignet. Für die notwendige Verbesserung der Verkehrsanbindung der Gewerbegebiete im Norden Jenas ist der Ausbau der Wiesenstraße als Bundesstraße in Nord-Süd-Richtung mit Anschluss an die B 88 nördlich der Stadtgrenze eine geplante Maßnahme.

Geplante gewerbliche Bauflächen

Nr.	Stadtteil/ Bezeichnung Bebauungsplan, Nutzungsart	Fläche in ha (ca.)				Verfahrensstand/Bemerkungen
		Geltungsbereich	Anteil GE-Nutzung	Bebaut	frei	
1	Lobeda "Lobeda-Süd, LS3" GE	10,2	10,2	0,8	9,4	Aufstellungsbeschluss Gesamtgebiet Lobeda-Süd 1991, Einleitung einer wesentlichen Planänderung 1995, veränderte Planungsziele durch Autobahnausbau 03/2004
2	Löbstedt, "Löbstedt-Ost" GE	15	11,3	6,8	4,5	Aufstellungsbeschluss 1991, öffentliche Auslegung 1993, Verfahren ruht, für die Restfläche ist die Erschließung noch nicht erfolgt
Summe:		31	21,5	7,6	13,9	

Die gewerbliche Baufläche "**Lobeda-Süd**" (LS 3, vgl. Nr. 1, Tab "Geplante gewerbliche Bauflächen") wird im Standortkonzept Industrie und Gewerbe Ostthüringen der Regionalen Planungsgemeinschaft Ostthüringen als regionalbedeutsamer Standort bewertet und zudem im Masterplan Jena/Saale-Holzland-Kreis als Schlüsselstandort definiert. Die Fläche wird für die Ansiedlung von großflächigem bzw. produzierendem Gewerbe bereitgestellt. Nachdem die beiden ersten Teilflächen "Lobeda Süd, LS1+LS2" bereits zur Rechtskraft geführt und erschlossen worden sind, befindet sich die Teilfläche "Lobeda-Süd, LS3", die in der Beikarte "Gewerbliche Bauflächen" als geplanter Standort dargestellt ist (vgl. Nr. 1, Tab. "Geplante gewerbliche Baufläche"), nach veränderten Planungszielen durch den Autobahnausbau derzeit noch im Planverfahren.

Am Standort "**Löbstedt-Ost**" (vgl. Nr. 2, Tab. "Geplante gewerbliche Bauflächen") sind kleinteilige Gewerbeansiedlungen innerhalb einer großzügigen Eingrünung vorgesehen. Nach Herstellung der noch fehlenden Erschließung für die kleine Teilfläche kann die Nutzung entsprechend der Planungsziele des Bebauungsplanes "Löbstedt-Ost", in welchem überwiegend Betriebe mit handwerklichem Charakter anzusiedeln sind, erfolgen.

Gewerbliche Vorbehaltsflächen

Nr.	Stadtteil/ Bezeichnung Bebauungsplan, Nutzungsart	Fläche in ha (ca.)	Bemerkungen
2	Maua GE "Östlich der Landesärztekammer"	3,4	funktional sinnvolle Ergänzung zum Gewerbegebiet Maua "Süd-West" sowie zum benachbarten Standort der Landesärztekammer östlich der bestehenden Erschließungsstraße
Summe:		17,8	

Die gewerbliche Baufläche "**Isserstedt I**" wird im Standortkonzept Industrie und Gewerbe Ostthüringen als einer der drei Standorte für großflächige Gewerbeansiedlungen benannt und als regionalbedeutsamer Gewbestandort bewertet. Zudem wird der Bedarf an diesem Standort auch im Masterplan Jena/Saale-Holzland-Kreis bestätigt. Mit der Benennung dieser mittel- bis langfristigen Option für gewerbliche Entwicklung hat auch eine kommunale und regionale Abwägung gegenüber den Belangen des Regionalen Raumordnungsplanes Ostthüringen (in seiner Fassung von 1999), der den Bereich an der nordwestlichen Stadtgrenze als Vorbehaltsgebiet zum Schutz des Bodens als landwirtschaftliches Produktionsmittel zeigt, und den Darstellungen im Landschaftsplan stattgefunden. Dementsprechend erfolgt eine Ausweisung des Standortes als gewerbliche Vorbehaltsfläche für flächenextensive Produktions- und Handwerksbetriebe.

Die Aktivierung der geplanten Flächen an diesem Standort stellt einen ausgleichenden Eingriff in den Naturhaushalt dar. Eine kommunale Umweltverträglichkeitsprüfung liegt bereits vor, notwendige Ausgleichsmaßnahmen können teilweise innerhalb des Plangebietes erfolgen. Damit ist absehbar, dass keine vollständige gewerbliche Inanspruchnahme der dargestellten rd. 14,4 ha erfolgen wird. Vorrangig sollen sich potenzielle Ausgleichsmaßnahmen anteilig als Streifen entlang des westlichen Stadtrandes konzentrieren, um eine weitestmögliche Eingrünung zum offenen Landschaftsraum hin zu erreichen und zum Schutz des Landschafts- und Siedlungsbildes am westlichen Städteingang Jenas. Die entsprechende grünordnerische Darstellung (z.B. konkrete Lage der Ausgleichsflächen) kann im Flächennutzungsplan jedoch erst bei Vorlage einer konkreten Planung vorgenommen werden.

Der Standort **Maua "Östlich der Landesärztekammer"** war ursprünglich als Wohnbaustandort geplant, durch die Umnutzung der gewerblichen und gemischten Bauflächenanteile im Bereich des Bebauungsplanes "Zwätzen-Nord" in Wohnbauflächen (vgl. Kap. 3.1 "Wohnbauflächen") kann hier an geeigneter Stelle ein entsprechender Flächenausgleich als gewerbliche Vorbehaltsfläche (ca. 3,4 ha) geschaffen werden. Der Standort ist in diesem Sinne nicht als Neuausweisung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen zu werten. Mit dieser Maßnahme wird insgesamt die Flächeninanspruchnahme für bauliche Zwecke an diesem Standort um rd. 80 % reduziert, und zwar von ca. 19 ha Geltungsbereichsfläche "Auf dem Sande" auf ca. 3,4 ha Vorbehaltsfläche "Östlich der Landesärztekammer".

Die Flächen südlich des Ortsteiles Maua sind auf Grund ihrer Lage unmittelbar an der Bundesautobahn A 4 und der Bundesstraße B 88 als Schwerpunkt gewerblicher Ansiedlungen besonders geeignet. Für die dargestellte Straßen begleitende Vorbehaltsfläche können die bereits bestehenden Erschließungsanlagen der Straße "Im Semmicht" zur Landesärztekammer genutzt werden.

Diese gewerbliche Fläche soll langfristig (ca. ab 2010) für die potenzielle Ansiedlung von kleinteiligem Gewerbe vorgehalten werden. Als funktionale Ergänzung des Gewerbegebietes "Süd-West" soll eine gemischte Branchenstruktur angestrebt werden (z.B. Handwerk, technologieorientierte Unternehmen, Baugewerbe). Generell werden im Zuge der Planungen des weiterführenden bauleitplanerischen Verfahrens konkrete Festsetzungen zum Ausschluss oder zur Lösung von möglichen potenziellen Konflikten getroffen wie z.B. reduzierte Schalleistungspegel oder mögliche Konflikte mit dem Landschaftsbild auf dem nördlichen Flächenteil. Gemäß Umweltverträglichkeitsstudie zum Gebiet des ehemals geplanten Wohngebietes "Auf dem Sande" – die eine grundsätzliche Bebaubarkeit des Gebietes nicht ausschließt – soll sich die Fläche ausschließlich auf den Bereich östlich entlang der bestehenden Straße zur Landesärztekammer beschränken.

Insgesamt betrachtet umfassen die im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen rd. 347 ha:

Übersicht der gewerblichen Bauflächen

Planungsstand	Gewerbliche Fläche in ha (ca.)		
	Ausgewiesen	Bebaut	Unbebaut
Bestandsflächen	193,7	161,4	32,3
Planungsrechtlich gesicherte Standorte	113,8	67,0	46,8
Geplante Gewerbestandorte	21,5	7,6	13,9
Gewerbliche Vorbehaltsfläche	17,8	--	17,8
Summe	346,8	236,0	110,8

Die dargestellten Potenzialflächen umfassen die freien Flächen unabhängig von einer Sicherung der Flächen über die verbindliche Bauleitplanung. Hinsichtlich der tatsächlichen **Mobilisierbarkeit** der freien Gewerbeflächen müssen die eigentumsrechtliche Verfügbarkeit der Flächen für die Stadt Jena, die Interessen der verschiedenen Eigentümer und eine unterschiedliche Eignung der Flächen, beispielsweise auf Teilflächen des Gewerbegebietes "Göschwitz", berücksichtigt werden.

3.3.5 Flächenrecycling

Vor dem Hintergrund der **Bodenschutzpolitik** in Deutschland - deren Schwerpunkt die Verminderung der Flächeninanspruchnahme darstellt, um eine nachhaltige Entwicklung zu erzielen - verfolgt die Stadt Jena generell eine qualitative Innenentwicklung. Aufgrund der topografischen Situation in Jena kommt diesem Flächenmanagement im Sinne eines Flächenkreislaufes eine besondere Bedeutung zu. Durch Flächenrecycling im bebauten Bereich soll die weitere Zersiedlung des bebauten Stadtgebietes reduziert werden. Mithilfe der kommunalen Flächenhaushaltspolitik kann dieses Ziel quantitativ und qualitativ umgesetzt werden. Brachliegende Siedlungsflächen, die inwertgesetzt wurden bzw. werden können, sind in Jena vorrangig Militär- und Industriebrachen.

Nachnutzung von Industriestandorten

Ehemalige Nutzung	Fläche in ha (ca.)	Umgesetzte Nachnutzung	Geplante Nachnutzung
Felsenkellerbrauerei	2,7	Gewerbliche Baufläche "Technologie- und Mittelstandspark"	
Nordwerk	17	Gewerbliche Baufläche, "Saalepark"	
"Am Zementwerk" Göschwitz	10	Bestehendes Gewerbegebiet (jedoch Unternutzung)	Gewerbliche Baufläche
Deponie Winzerla	9		Gewerbliche Baufläche
Summe	38,7		

Die **Nachnutzung auf Militärbrachen** führt dabei im Regelfall zu einem geringeren Versiegelungsgrad als bei der vorangegangenen Nutzung - und somit zu einer ökologischen Aufwertung. Je nach Eignung können auf den Flächen bzw. Teilflächen eine gewerbliche Nachnutzung oder gemischte Bauflächen entwickelt werden. Die Inwertsetzung und bauliche Nachnutzung der ehemaligen Militärstandorte an der Camburger Straße und Naumburger Straße entspricht den Planungszielen des Regionalen Raumordnungsplanes Ostthüringen ebenso wie die Nachnutzung des ehe-

maligen Militärstandortes auf dem Jägerberg als Naherholungsstandort mit überwiegender Freiraumnutzung. Sofern auf den Standorten eine andere Nutzungsart bereits erfolgt oder vorgesehen ist, werden diese Flächen im entsprechenden Kapitel behandelt.

Nachnutzung von Militärbrachen

Ehemalige Nutzung	Fläche in ha (ca.)	Umgesetzte Nachnutzung	Geplante Nachnutzung
Kaserne Zwätzen, Naumburger Straße/B 88	24	Bebauungsplan "Zwätzen-Nord": Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, gemischte Bauflächen	
Kasernen Camburger Straße/Naumburger Straße	31	Bebauungsplan "Camburger Straße I und II": Wohnbau- und gemischte Bauflächen	
Kaserne Forst/Bundesamt	29	Z.T. bereits Ausgleich für Autobahnausbau	Keine bauliche Nachnutzung, Aufforstung/Ausgleich
Kaserne Jägerberg	36	Teilweise Freifläche (Schafhaltung)	Freizeit und Erholung im Einklang mit Landschaftsschutzgebiet und in überwiegender Freiraumnutzung auf max. 18 ha
Kaserne Westbahnhof	2,5	Justizzentrum	
Summe	122,5		

Über die ausgewiesenen gewerblichen Flächen hinaus, verfolgt die Stadt Jena das Ziel, u.a. auch die Flächen **brachliegender Güterumschlaganlagen** am Saalbahnhof und am Bahnhof Jena-Göschwitz einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Gleichzeitig kann z.B. das Stadtgebiet am Saalbahnhof durch eine bessere stadträumliche Einbindung, die bereits Bestandteil des Verkehrsentwicklungsplanes geworden ist, funktional aufgewertet werden.

Von zentraler Bedeutung für die Umsetzung der angestrebten Zielsetzung ist hier die Kooperation mit der Deutschen Bahn AG sowie die planungsrechtlich notwendige Durchführung der **Entwidmung** der Flächen. Der vorliegende Planungsstand zu Nutzungskonzepten unter Beachtung des notwendigen Vorbehaltes der Entbehrlichkeit und der Entwidmungspflicht des Eisenbahn-Bundesamtes erlaubt noch keine genauen Flächenangaben innerhalb des Flächennutzungsplanes, sodass derzeit keine konkreten Aussagen zur Nachnutzung entbehrlicher Bahnflächen an den Bahnhöfen Jena-Göschwitz und Saalbahnhof möglich sind.

3.4 Sonderbauflächen

Einige Flächennutzungen wie z.B. SB-Warenhäuser oder Kliniken bedürfen aufgrund ihrer Größe, besonderen Bedeutung oder der Auswirkungen auf andere Nutzungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die eine gesonderte Ausweisung im Flächennutzungsplan erfordern, um so planerische, sachgerechte Entscheidungen in einem gesicherten Planverfahren zu gewährleisten. Aus den entsprechend der allgemeinen Art der baulichen Nutzung dargestellten Sonderbauflächen werden Baugebiete (entsprechend der besonderen Art der baulichen Nutzung) abgeleitet. Es sind anhand vorhandener oder geplanter Nutzungen bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes Aussagen zu treffen, ob es sich bei den Sonderbauflächen entsprechend der Baunutzungsverordnung um Sondergebiete nach § 10 BauNVO, d.h. Gebiete, die der Erholung dienen oder nach § 11 BauNVO, d.h. sonstige Sondergebiete, handeln soll. Für Letztere ist zusätzlich ein spezifischer Zweck zu bestimmen. Die im Flächennutzungsplan der Stadt Jena dargestellten Sonderbauflächen entsprechen alle den Sondergebieten nach § 11 BauNVO und werden im Folgenden gemäß ihrer Zweckbestimmung dargestellt.

Die Flächenermittlungen der Sonderbauflächen erfolgte anhand der Darstellungen des Flächennutzungsplanes auf der Grundlage der topografischen Karte im Maßstab 1 : 10.000 entsprechend des Generalisierungsgrades dieser vorbereitenden Planungsstufe.

3.4.1 Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel

Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige großflächige Handelsbetriebe sind auf der Ebene der nachgelagerten verbindlichen Bauleitplanung außerhalb von Kerngebieten nur in Sondergebieten zulässig, weil hier besondere Auswirkungen auf das Umfeld zu erwarten sind wie z.B. Auswirkungen im Sinne des § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) und Auswirkungen auf die Infrastruktur oder das Landschaftsbild. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass Auswirkungen i.d.R. ab einer Bruttogeschossfläche von über 1.200 qm zu erwarten sind, was einer Verkaufsfläche von ca. 700 qm entspricht.

Damit die Entwicklung solcher Flächen im weiteren Planungsverfahren aus dem Flächennutzungsplan heraus möglich ist, werden die Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel (SO GEH) im Flächennutzungsplan ausgewiesen. In Jena sind die Auswirkungen mittels Raumordnungsverfahren und verbindlicher Bauleitplanungen untersucht worden. Die Bedarfe an Einzelhandelsflächen werden in Kapitel 2.3 "Zentren" dargelegt. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan entsprechen den Ergebnissen aus den jeweiligen Verfahren und Planungen.

Alle im Folgenden aufgelisteten Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel (vgl. Tab. Bestehende Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel") sind in der Beikarte "Sonderbauflächen großflächiger Einzelhandel" gesondert dargestellt.

Über die ausgewiesenen Sonderbauflächen hinaus bestehen weitere Standorte für großflächigen Einzelhandel, bei denen es sich einerseits um integrierte Gebiete (Neben- und Wohngebietszentren) handelt und andererseits um drei kleinere nicht integrierte Standorte ohne Funktionszuordnung im Zentrenkonzept, die im Flächennutzungsplan nicht als Sonderbauflächen darzustellen sind und daher im Kapitel 2.3 "Zentren" behandelt werden.

Im Jenaer Stadtgebiet werden im Flächennutzungsplan insgesamt 40,87 ha Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen, von denen ca. 38,2 ha bestehende Sonderbauflächen, als

auch mittels verbindlichem Bauleitplanverfahren festgesetzte Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel umfassen. Als geplante Sonderbaufläche werden ca. 2,65 ha in Lobeda-Ost ausgewiesen.

Bestehende Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel

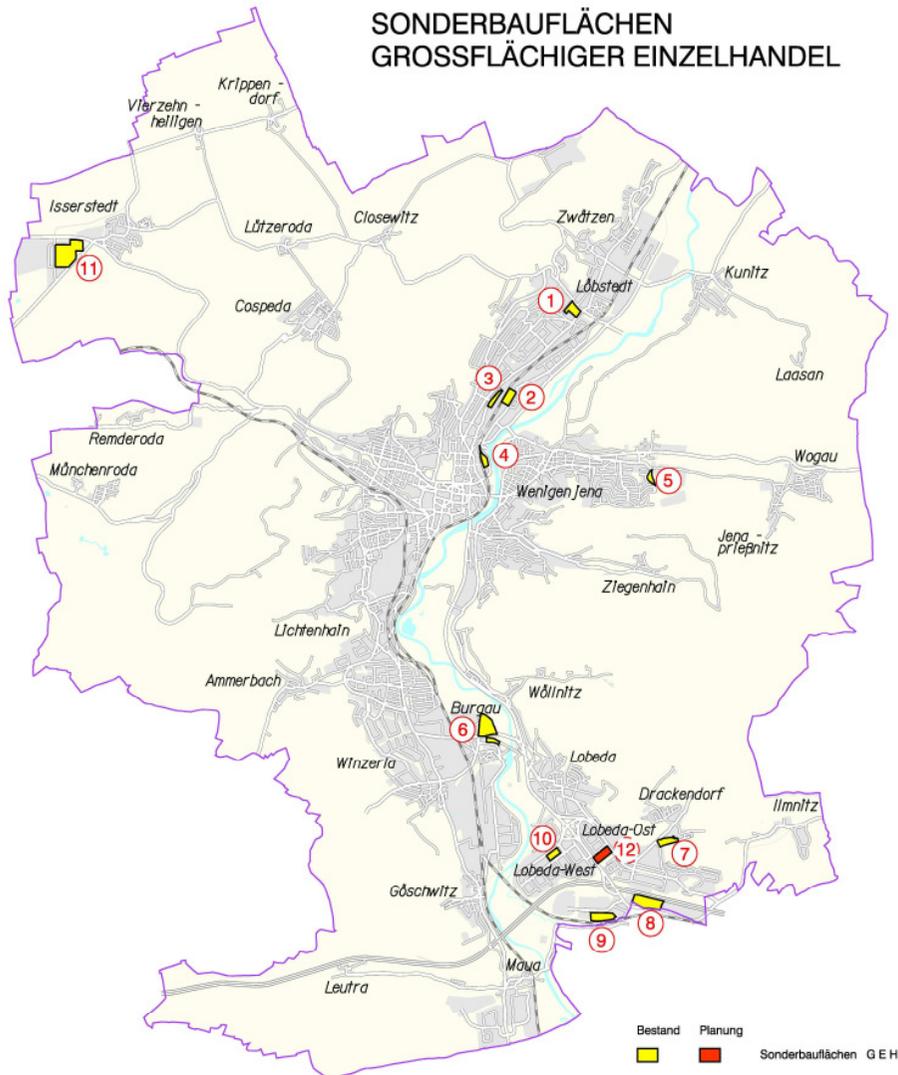
Nr.	Lage im Stadtgebiet/Standort	Bezeichnung	Größe in ha
1	Nord Naumburger Straße	Kaufland-Center	2,34
2	Nord Löbstedter Straße	OBI	2,41
3	Nord Spitzweidenweg	Ehemals Möbel-Koch	1,4
4	Mitte Löbstedter Straße	Schillerpassage	1,32
5	Ost Fuchslöcher	REWE-Center	1,0
6	Süd Keßlerstraße	Burgapark und Einrichtungsangebote	6,45
7	Süd Drackendorf, Am Center 1-4	Drackendorf-Center	2,21
8	Süd Stadtrodaer Straße	Lobe-Center	5,55
9	Süd Brüssler Straße	Hornbach-Baumarkt	3,37
10	Süd Karl-Marx-Allee	Kaufland-Center Lobeda-West	1,57
11	Isserstedt Weimarische Straße	Einkaufsstandort Globus	10,6
Summe			38,22

Die Definition der künftigen Funktionsbestimmung des Standortes **Nord/Spitzweidenweg** (vgl. Nr. 3, Tab. "Bestehende Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel") ist nur in enger Abstimmung mit dem Eigentümer über den bestehenden vorhabensbezogenen Bebauungsplan möglich und ist auf der Ebene des Flächennutzungsplanes daher nicht abschließend zu regeln (vgl. Kap. 2.3.3).

Erweiterungen der Verkaufsflächen im Rahmen der bestehenden Sonderbauflächen sind für die beiden Standorte Isserstedt/Weimarische Straße (vgl. Nr. 11, Tab. "Bestehende Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel") und Süd/Stadtrodaer Straße (vgl. Nr. 8, Tab. "Bestehende Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel") vorgesehen. Es handelt sich dabei nicht um Neuausweisungen, da die Flächen innerhalb der bestehenden Sonderbaufläche zur Verfügung stehen. An beiden Standorten ist jeweils die Ansiedlung eines großflächigen Einrichtungshauses mit qualitativ hochwertigem Sortiment angestrebt, welche über dem Niveau der umliegenden Anbieter liegen. Mit der Eröffnung des Möbelhauses Finke 2004 wurde dieses Anliegen für den Standort Lobe-Center bereits realisiert.

Am Standort Isserstedt/Weimarische Straße (vgl. Nr. 11 Tab. "Bestehende Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel") ist die Erweiterung der Möbelverkaufsflächen gemäß der landesplanerischen Abstimmung als raumverträglich bewertet worden unter der Auflage der Beschränkung des

SONDERBAUFLÄCHEN GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL



Sortimentes und der Verkaufsfläche (vgl. Kap. 2.3.3). Diese Maßgaben werden durch Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, sodass die Ziele der Raumordnung und Landesplanung an diesem Standort berücksichtigt werden. Am Standort Süd/Stadtrodaer Straße (vgl. Nr. 8, Tab. "Bestehende Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel") erfolgt eine Erweiterung der Verkaufsflächen des ansässigen Unternehmens (Media Markt) innerhalb des bestehenden Gebäudes.

In den nächsten Jahren ist im Rahmen des **Stadtumbaus** in Lobeda (vgl. Kap. 2.4) die städtebauliche Neuordnung des Gebietes zwischen S.-Allende-Platz und Kastanienstraße geplant. Mit der Fortsetzung der Umstrukturierung des Bereiches Lobeda-Mitte soll den im Städtebaulichen Rahmenplan Jena-Lobeda festgestellten Defiziten entgegengewirkt werden. Damit ergibt sich die Chance der Neugestaltung eines größeren zusammenhängenden Bereiches am S.-Allende-Platz. Ziel ist die **Weiterentwicklung** des Stadtteilzentrums in Lobeda-Ost. In diesem Zusammenhang steht die **geplante Sonderbaufläche** für großflächigen Einzelhandel am Standort des Wohngebietszentrums S.-Allende-Platz (vgl. Nr. 12) in Lobeda, sie wird im Flächennutzungsplan mit einer Fläche von ca. 2,65 ha dargestellt. Das Konzept sieht eine Neubebauung auf bisher bebauten Flächen vor, die aufgrund des erfolgten Abbruches nicht mehr nachgefragtem Wohnraumes für die Aufnahme neuer Funktionen bereit stehen. Die umgebenden Flächen sollen, soweit sie nicht zur Unterbringung von ruhendem Verkehr benötigt werden, zu Freiräumen mit hoher Aufenthaltsqualität umgestaltet werden.

Planung Sonderbauflächen großflächiger Einzelhandel

Nr.	Lage im Stadtgebiet/ Standort	Bezeichnung	Größe in ha
12	Süd S.-Allende-Platz	Stadtteilzentrum Lobeda-Ost/ Wohngebietszentrum	2,65

3.4.2 Sonderbauflächen für Forschung und Lehre

Jena hat über die Grenzen Thüringens hinaus den Ruf als "Stadt der Wissenschaft" mit weiter Ausstrahlung. Sowohl als bedeutender Hochschulstandort mit der Volluniversität und der größten Fachhochschule im Freistaat Thüringen, als auch mit einer Vielzahl außeruniversitärer Forschungseinrichtungen und Unternehmen ist sie ein bedeutender Anziehungspunkt.

Die **Universität** ist die wichtigste öffentliche Einrichtung im Bildungs- und Kulturbereich auf gesamtstädtischer Ebene. In der Universitäts- und Bildungsstadt Jena werden – konzentriert im innerstädtischen Bereich – zahlreiche Flächen von Universität, Fachhochschule und Forschungseinrichtungen in Anspruch genommen. Die räumlichen Schwerpunkte dieser Nutzungen befinden sich am Landgrafen, Leutragraben/Bachstraße, Campus Beutenberg und dem Klinikum Lobeda sowie auf zahlreichen kleinen Einzelstandorten.

Seit 1990 hat es dabei umfangreiche Investitionen und Anpassungen sowie Erweiterungen der Gebäude als auch Neubauten gegeben. Gleichzeitig erfolgte hinsichtlich der spezifischen Nutzungen eine Optimierung der Standorte – ein Prozess, der auch zukünftig fortgesetzt wird. Um die Stadt Jena als **Wissensstadt** mit herausragender Stellung in der Region weiter profilieren zu können, ist neben Konsolidierung und Ausbau der Friedrich-Schiller-Universität (FSU), der Fachhochschule und der Institute im innerstädtischen Bereich die weitere Konzentration und Umstrukturierung einzelner Universitätsstandorte erforderlich. Um diese Entwicklung zu unterstützen, werden die dafür notwendigen Standorte bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes planerisch gesichert, indem

sie als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung "Forschung und Lehre" (SO F+L) dargestellt werden.

Insgesamt sichert der Flächennutzungsplan fast 91 ha Sonderbauflächen für Forschung und Lehre, von denen ca. 82 ha in ihrem Bestand gesichert werden und ca. 9 ha für weitere Entwicklungen vorgesehen sind (vgl. Beikarten "Sonderbauflächen" und "Sonderbauflächen Forschung und Lehre im Innenstadtbereich").

Sonderbauflächen für Forschung und Lehre

Nr.	Lage im Stadtgebiet/ Standort	Größe in ha		Nutzer
		Bestand	Planung	
1	Remderoda	2,2		Thüringer Landesanstalt für Landwirtschaft: Versuchsgut für landwirtschaftliche Forschungszwecke
2	Zwätzen, Naumburger Straße	2,4		Wohnheime FSU Jena
3	Zwätzen, Naumburger Straße	9,49		Thüringer Landesanstalt für Landwirtschaft (TLL), Institute, Bundesforschungsanstalt für Viruskrankheiten der Tiere, Thüringer Landesamt für Lebensmittelsicherheit und Verbraucherschutz
4	Nord Dornburger Straße 159	0,4		FSU Jena: Institute
5	Nollendorfer Straße 26 (Nollendorfer Hof)	0,2		FSU Jena: Räumlichkeiten
6	Erfurter Straße 35	1,31		FSU Jena: Hautklinik
7	Zentrum Nördlich Johannisfriedhof	12,67		FSU Jena: Institute, Klinik für HNO, Universitätsrechenzentrum, Studentenwerk Jena-Weimar
8	Zentrum A.-Bebel-Straße 2	0,27		FSU Jena: Institutsgebäude
9	Zentrum Bachstraße	4,51		FSU Jena: Klinikum
10	Zentrum Philosophenweg	0,86		FSU Jena: Institutsgebäude/Gebäude der Universität
11	Zentrum Jenergasse/Fürstengraben	0,25		FSU Jena: Rosensäule/Gebäude der Universität
12	Zentrum Bibliotheksplatz 2	1,21		FSU Jena: Thüringer Universitäts- und Landesbibliothek
13	Zentrum Schlossgasse	0,6		FSU Jena: Hauptgebäude und Institute
14	Zentrum E.-Abbe-Platz/Teichgraben 7/8	1,58		FSU Jena: Institute, Deutsches Patent- und Markenamt
15	Zentrum Löbdergraben 32	0,55		FSU Jena: Institute
16	Zentrum Kochstraße/Westbahnhofstraße	1,57		FSU Jena: Institute/Kinderklinik
17	Zentrum Bereich um das Schillergässchen	1,23		FSU Jena: Institute, Landessternwarte, Phyletisches Museum
18	Burgweg	0,78		FSU Jena: Institut für Geowissenschaften
19	Carl-Zeiss-Promenade	3,53		Campus FH Jena

Nr.	Lage im Stadtgebiet/ Standort	Größe in ha		Nutzer
		Bestand	Planung	
20	Kahlaische Straße 10	0,87		Max-Planck-Gesellschaft: Institut zur Erforschung von Wirtschaftssystemen
21	Seidelstraße	5,97		FSU Jena: Institut für Sportwissenschaften/Studentenwerk Jena-Weimar
22	Campus Beutenberg	18,43		Wissenschaftspark am Beutenberg / Winzerlaer Straße / A.-Reichwein-Straße: z.B. Max-Planck- und Leibnitz-Institute/IPHT/Technologie- und Innovationspark-TIP / Bioinstrumentenzentrum / FSU-Institute/Fraunhofer Institut
23	Winzerlaer Straße/Walnussweg		1,4	Die derzeit noch durch den Hagebau-Markt genutzte Fläche an der Winzerlaer Straße soll zukünftig entsprechend Bebauungsplanentwurf "B-Am 01.1 In den Fichtlerwiesen" zur Erweiterung der wissenschaftlichen Forschungsinstitute am Beutenberg zur Verfügung gestellt werden. Eine Verlagerung des Hagebau-Marktes ist kurzfristig möglich.
24	Winzerlaer Straße/Schrödinger Straße		2,52	Entsprechend dem rechtskräftigem Bebauungsplan "B-Wz 03 Im Hahnengrunde" soll innerhalb des Geltungsbereiches eine Fläche für wissenschaftliche Forschungsinstitute an der Schrödinger Straße vorgehalten und entwickelt werden.
25	Lobeda-Ost, Erlanger Allee 101	11,6	5,3	Universitätsklinikum im Bestand bzw. geplante Erweiterung des Uni-Klinikums durch das Land Thüringen
Summe		82,4	9,2	

Die traditionellen Standorte der **Universitätskliniken** in der Jenaer Innenstadt und insbesondere im Bereich der Bachstraße sind für die Ansprüche eines modernen Universitätsklinikums nicht mehr geeignet. Die Entwicklung der Universitätskliniken soll darum am Klinikumstandort in Jena-Lobeda entsprechend der Ziele des Regionalen Raumordnungsplanes Ostthüringen durch Sanierungs-, Ersatz- und Neubaumaßnahmen gewährleistet werden. Somit wird im Rahmen der Modernisierungen der bereits vorhandenen Universitätskliniken in Lobeda im Laufe der nächsten 10 Jahre eine Konzentration weiterer Kliniken am Standort Lobeda erfolgen (vgl. Nr. 25, Tab. "Sonderbauflächen für Forschung und Lehre"). Die Vorbehaltsfläche für die Erweiterung der Universität (Klinikum) in Lobeda bestand schon seit der Entwicklung der Klinik für Innere Medizin zu DDR-Zeiten und ist dementsprechend bereits in den Flächennutzungsplanentwurf von 1991 eingearbeitet worden. Neben dem in Lobeda-Ost bestehenden Standort von ca. 11 ha sichert der Flächennutzungsplan eine Erweiterungsfläche von ca. 5 ha als Sonderbaufläche für Forschung und Lehre. Die Entwicklungsmöglichkeiten schließen die überregionale medizinische Versorgung und den Bereich Forschung und Lehre mit ein.

Durch den Umzug nahezu aller Bereiche der Universitätskliniken werden Nach- und Umnutzungen mittelfristig erforderlich sein. Die frei werdenden Flächen in der Innenstadt sollen von anderen Fachbereichen nachgenutzt werden, einige Flächen können aber auch z.B. für Wohnen umgenutzt werden. Mit dem Umzug besteht somit die Möglichkeit eines Funktionstausches zwischen den Jenaer Stadtteilen (vgl. Kap. 2.4 "Stadtumbau").

Die Darstellung des **Versuchsguts für landwirtschaftliche Forschungszwecke** (vgl. Nr. 1, Tab. "Sonderbauflächen für Forschung und Lehre") in Remderoda als Sonderbaufläche für Forschung und Lehre basiert auf den Ergebnissen der fachlichen Untersuchungen "Entwicklungskonzepte für

Stallanlagen" aus dem Jahr 1998 in Abstimmung mit den Thüringer Landesämtern für Umwelt bzw. Landwirtschaft, sowie der Friedrich-Schiller-Universität Jena. Eine erwerbsmäßig betriebene Landwirtschaft liegt hier nicht vor, denn es handelt sich um eine Forschungsanlage der Thüringer Landesanstalt für Landwirtschaft, in der Tierhaltung ausschließlich zu Forschungszwecken betrieben wird. Ziel der Ausweisung als Sonderbaufläche ist die Bestandssicherung in den Grenzen der genutzten Grundstücke und die Vermeidung von Konflikten mit anderen Nutzungen.



Die Darstellungen der Sonderbauflächen für Forschung und Lehre umfassen auch die Fläche südlich der Muskelkirche an der Seidelstraße (vgl. Nr. 21, Tab. "Sonderbauflächen für Forschung und Lehre"), da sich diese Fläche innerhalb des "Sportwissenschaftlichen Zentrums der Friedrich-Schiller-Universität Jena" befindet. Das **sportwissenschaftliche Institut** ist nicht mit allgemein öffentlich nutzbaren Sportflächen vergleichbar, da es sich hierbei um eine universitäre Institution handelt, die nicht zur allgemeinen Nutzung durch die breite Masse der Bevölkerung zur Verfügung steht.

Der derzeit noch durch den Hagebau-Markt genutzte Einzelhandelsstandort an der Winzerlaer Straße/Walnussweg (vgl. Nr. 23, Tab. "Sonderbauflächen für Forschung und Lehre") soll zukünftig als Erweiterungsfläche für Institute am Beutenberg zur Verfügung gestellt werden. Der Standort wird daher als Sonderbaufläche für Forschung und Lehre dargestellt.

3.4.3 Sonderbaufläche Justizzentrum

Der Flächennutzungsplan sichert Sonderbauflächen für öffentliche Einrichtungen mit spezieller Zweckbestimmung: Auf der Sonderbaufläche Justizzentrum (SO Justiz, vgl. Beikarte "Sonderbauflächen") ist der Neubau eines Justizzentrums entstanden, in welchem sich seit Mai 2004 das Thüringer Oberlandesgericht, die Generalstaatsanwaltschaft und das Amtsgericht Jena befinden. Die Sonderbaufläche Justizzentrum ist Teil des Bebauungsplanes "B-J29 Felsenkeller/Rathenaustraße", mit dem die städtebauliche Neuordnung des Geländes der ehemaligen Kaserne am Westbahnhof und der früheren städtischen Brauerei verfolgt wird.

Sonderbaufläche Justizzentrum

Lage im Stadtgebiet/Standort	Größe in ha	Nutzung
West/Zentrum	1,83	Bestand (rechtskräftiger Bebauungsplan "B-J29 Felsenkeller/Rathenaustraße" seit 01.03.2004)

3.4.4 Sonderbauflächen für Freizeit und Sport

Neben den historischen Bauwerken, Museen und Sehenswürdigkeiten, die den Kern der touristischen und teilweise auch kulturellen Infrastruktur in Jena darstellen, tragen auch Sportveranstaltungen dazu bei, dass Jena ein Reiseziel für den Städtetourismus ist. Die Bedeutung und Bedarfe der Sportflächen für die Stadt Jena wird innerhalb des Kapitels 3.5 "Flächen für Gemeinbedarf und Grünflächen" aufgezeigt.

Der Flächennutzungsplan sichert Sonderbauflächen für Freizeit und Sport (SO F + S) in einem Flächenumfang von insgesamt rd. 6,8 ha (vgl. Beikarte "Sonderbauflächen"), von denen ca. 2,2 ha als bestehende Flächen gesichert und ca. 4,6 ha als Flächen mit Entwicklungspotenzialen dargestellt werden, um so die Möglichkeiten einer Entwicklung von Standorten für Freizeit und Sport im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung mit entsprechender Zweckbestimmung zu sichern.

Sonderbauflächen für Freizeit und Sport

Nr.	Lage im Stadtgebiet/Standort	Größe in ha		Beschreibung
		Bestand	Planung	
1	Schloss Talstein an der Kunitzer Straße		0,41	Der Bereich mit der erhaltenen Bausubstanz des Fürstentums Tümppling ist seit 1994 im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche dargestellt und mit der kommunalen Planungsabsicht einer Freizeinutzung (Restaurant, Fitnessclub, Weinstube) belegt. Da das Objekt im Jahr 2002 vom Bundesvermögensamt veräußert wurde, ist die Realisierung jedoch maßgeblich von der Bereitschaft privater Investoren bestimmt. Aus Sicht der Stadt sollten die historisch wertvollen Gebäudebestände und die Parkanlage erhalten und möglichst als Ausflugsziel bestehen bleiben. Zur Belebung und Nutzungsfindung wird angestrebt, den Bereich unter Nutzung der vorhandenen Bausubstanz für die Zwecke Freizeit, Sport, Kultur aufzuwerten. Denkbar im kulturellen Sinne sind kleine kammermäßige Veranstaltungen, wie Kabarett, Theater, Kammerkonzerte, Freiluftkino unter Nutzung der bestehenden Hofsituation. Konzeptionelle Vorstellungen schließen auch Seminar- und Tagungsveranstaltungen, Empfänge der Stadt, Universität oder Wirtschaftsunternehmen ein. Zur sportlichen Freizeitbetätigung könnte eine Anlaufstelle für Läufer und Radfahrer oder Fitnessräumlichkeiten integriert werden. Die Darstellung als Sonderbaufläche erfolgte im Einvernehmen mit dem Landschaftsschutz und unter Beachtung der naturschutzrechtlichen Rahmenbedingungen.
2	Sport-Freizeitkomplex Jenzigweg	2,2	2,8	Innerhalb der dargestellten Sonderbaufläche sollen entsprechend des Bebauungsplanentwurfes "B-Wj13 Sport- und Erholungskomplex Jenzigweg" die freien Teilflächen als "Sondergebiet für Sport und Freizeit" weiterentwickelt und damit das bereits vorhandene Angebot an Sport- und Freizeitanlagen am Standort Jenzigweg erweitert werden.
3	Sport-Freizeitanlagen Karl-Marx-Allee		1,35	Auf der Baufläche des ehemaligen "Kulturzentrums Lobeda-West" sollen weitere Angebote für Sport, Freizeit und Kultur als Pendant zu den Nutzungen des gegenüberliegenden Einkaufszentrums entstehen, die vom gesamten Quartier genutzt werden. Diese Planungsziele sind im Städtebaulichen Rahmenplan Jena-Lobeda verankert.
Summe		2,2	4,6	

3.4.5 Sonderbauflächen für landwirtschaftliche Stallanlagen

Der Flächennutzungsplan weist ca. 12 ha Sonderbaufläche für landwirtschaftliche Stallanlagen der Tierhaltung (SO L) aus (vgl. Beikarte "Sonderbauflächen" und Beikarte "Flächen für Landwirtschaft und Wald" in Kap. 3.8). Bei diesen Flächen handelt es sich um Bestandsflächen im Außenbereich, die zum jetzigen Zeitpunkt der Tierhaltung dienen bzw. auf denen künftig Tierhaltung möglich ist und bei denen mit erhöhten Emissionen zu rechnen ist. Diese baulichen Anlagen befinden sich in enger Nachbarschaft zu bebauten Gebieten. Die Ausweisungen im Flächennutzungsplan als Sonderbauflächen erfolgten, um auf die Nachbarschaft von Tierhaltung und bebauten Gebieten bereits in diesem Planungsstadium hinzuweisen und möglicherweise entstehende Konflikte durch ggf. an die landwirtschaftlichen Stallanlagen heranrückende Wohnbebauung zu vermeiden.

Zwar sind z.B. Anlagen für Tierhaltung oder landwirtschaftliche Produktionsanlagen privilegierte Vorhaben im Außenbereich und damit innerhalb von ausgewiesenen Flächen für die Landwirtschaft

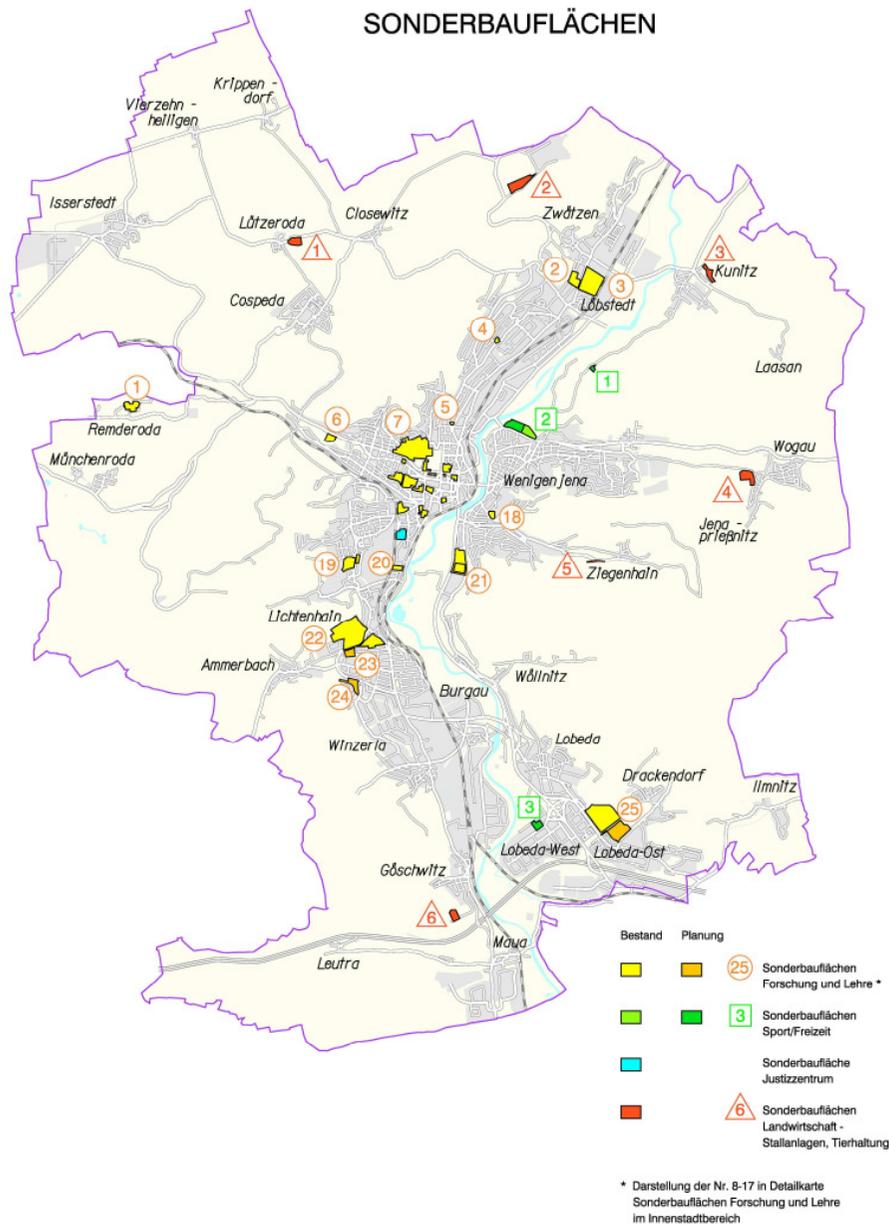
zulässig und müssen nicht als Sonderbaufläche dargestellt werden. Sofern allerdings eine Konzentration dieser Anlagen an bestimmten Standorten im Stadtgebiet erfolgt, sind diese im Flächennutzungsplan als Sonderbauflächen darzustellen. Mit dieser Darstellung besteht gleichzeitig eine Ausschlusswirkung an anderer Stelle.

Die Darstellung der Sonderbauflächen basiert auf den fachlichen Untersuchungen "Entwicklungskonzepte für Stallanlagen" von 1998. Die Auswahl der Standorte ist im Einvernehmen mit den zuständigen Agrargenossenschaften, Ortschaften und dem Thüringer Landwirtschaftsamt getroffen worden und wird auch in den Agrarstrukturellen Entwicklungsplänen bestätigt. Die ausgewiesenen Standorte wurden mit erheblichen Investitionen rationalisiert und tragen wesentlich zur Wirtschaftlichkeit der Agrarbetriebe bei. Durch die Darstellung als Sonderbaufläche erfährt der Standort zur Tierhaltung höchste Schutzwürdigkeit und wird langfristig gesichert. Wird der Standort aufgegeben, erlischt auch die Zulässigkeit der Tierhaltung und die derzeitige Darstellung als Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan wird angepasst.

Sonderbauflächen für landwirtschaftliche Stallanlagen für Tierhaltung

Nr.	Lage im Stadtgebiet/Standort	Größe in ha	Nutzung
1	Nord Lützeroda	1,83	Stallanlagen für Tierhaltung (Putenmast)
2	Nord Jägerberg	3,79	Stallanlagen für Tierhaltung (Schafe)
3	Nord Kunitz	1,52	Stallanlagen für Tierhaltung
4	Ost Jenaprießnitz	2,63	Stallanlagen für Tierhaltung (Schweine/Rinder)
5	Ost Ziegenhainer Tal	0,72	Stallanlagen für Tierhaltung (Schafe)
6	Süd Göschwitz	1,52	Stallanlagen für Tierhaltung
Summe:		12,0	

Sämtliche Stallanlagen sind im Landschaftsplan als Bauflächen enthalten. Da es sich um Bestandsanlagen handelt, ist die Ausweisung der Sonderbauflächen für landwirtschaftliche Stallanlagen im Flächennutzungsplan mit dem überlagerten Landschaftsschutzgebiet verträglich. Die im Landschaftsschutzgebiet liegenden Standorte Nr. 1 bis 5 der o.a. Tabelle "Sonderbauflächen für landwirtschaftliche Stallanlagen" genießen daher Bestandsschutz.



3.5 Flächen für Gemeinbedarf und Grünflächen

Der Flächennutzungsplan stellt als vorbereitender Bauleitplan die zukünftige Stadtentwicklung nur in den Grundzügen dar – ihm kommt bei der Darstellung der Gemeinbedarfseinrichtungen hauptsächlich eine Standortsicherungs- bzw. Standortvorsorgefunktion zu. Die differenzierte Planung wird in den sektoralen Fachplanungen geleistet, deren Ziele der Flächennutzungsplan räumlich darstellt.

Nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im Flächennutzungsplan die Ausstattung des Gemeindegebietes mit allen der Versorgung dienenden Einrichtungen des öffentlichen und privaten Bereichs dargestellt werden. Unter diesen Einrichtungen versteht man allgemein sämtliche Anlagen der öffentlichen Infrastruktur und der ergänzenden Wohnfolgeeinrichtungen. Bei den Gemeinbedarfsanlagen stehen die infrastrukturellen Einrichtungen im Vordergrund, hierzu zählen unter anderem Schulen, Kindergärten, Altenheimen, Verwaltungsgebäude, Post, Krankenhäuser, Kirchen, Hallenbäder, Sporthallen oder Feuerwehreinrichtungen. Diese nähere Zweckbestimmung erfolgt in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes durch das entsprechende ergänzende Planzeichen.

Die Standorte von Universität und Fachhochschule, Kliniken, das Justizzentrum sowie einige weitere Sport- und Freizeiteinrichtungen, die aufgrund ihrer Größe und Bedeutung als Sonderbauflächen gekennzeichnet sind, werden im entsprechenden Kapitel 3.4 behandelt. Die den sozialen Zwecken dienenden Einrichtungen werden im Flächennutzungsplan gekennzeichnet, sofern ein öffentlicher oder staatlich anerkannter Träger vorhanden ist. Soziale Einrichtungen, die einzelne Räume innerhalb anderweitig genutzter Gebäude beanspruchen, werden nicht separat dargestellt.

In Grünflächen eingebettete Nutzungen, die i.d.R. Funktionen im weiteren Sinne der Freizeitgestaltung übernehmen, werden im Kapitel 3.5.7 "Grünflächen mit besonderer Zweckbestimmung" erläutert. Den Schulstandorten zugehörige Sportanlagen werden innerhalb der Darstellung Gemeinbedarf erfasst.

3.5.1 Ausgangslage Gemeinbedarfswflächen

Aufgrund der zentralörtlichen Funktion Jenas als Oberzentrum sowie des innerstädtischen Zentrums, aber auch wegen der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung sowie -verteilung auf kleinräumiger Ebene kommt der Versorgung mit Gemeinbedarfswflächen ein besonderer Stellenwert zu. Anzahl und Lage der Einrichtungen in den Bereichen Bildung, Kultur, Gesundheitsversorgung und wohnortnaher Versorgung unterliegen einer laufenden Überprüfung und Weiterentwicklung und könne derzeit wie folgt dargestellt werden:

Ausgangslage Aus- und Weiterbildung

Der Rückgang der Geburtenzahlen in den 1990er Jahren führte zu einer erheblichen Veränderung der Altersstruktur (vgl. Kap. 2.1). Der Bereich der Schulen ist daher einem erheblichen Umstrukturierungs- und Kapazitätsanpassungsdruck unterworfen. Mit dem laufend fortzuschreibenden Schulentwicklungsplan wird dieser dynamische Prozess planerisch begleitet. Entsprechend wurde eine Reduzierung um drei Regelschulen sowie Verdichtungen im Grundschulbereich durch Zusammenlegungen durch die Stadt Jena beschlossen. In Lobeda-Ost werden seit April 2004 zwei frei gewordene Schulen durch die Staatliche Berufsbildende Schule (SBBS) Gesundheit und Soziales nachgenutzt.

In den folgenden Tabellen ist die aktuelle Aus- und Weiterbildungssituation am **Ende des Jahres 2004** aufgeführt, die Einrichtungen sind im Flächennutzungsplan mit dem entsprechenden Symbol dargestellt:

Grundschulen

Nr.	Bezeichnung	Standort
1	GS "Talschule"	Ziegenhainer Straße 52, 07749 Jena
2	GS "H. Heine"	Dammstraße 37, 07749 Jena
3	GS "Schule am Rautal"	Schreckenbachweg 3, 07743 Jena
4	GS "Nordschule"	Dornburger Straße 31, 07743 Jena
5	GS "Südschule"	Doebereinerstraße 20, 07745 Jena
6	GS "Westschule"	A.-Bebel-Straße 23, 07743 Jena
7	GS "Schule an der Saale"	K.-Marx-Allee 7, 07747 Jena
8	GS "Rodatal-Schule"	E.-Wölk-Straße 11, 07747 Jena
9	GS "Regenbogenschule"	Unter der Lobdeburg 2, 07747 Jena
10	GS "Schule an der Trießnitz"	Oßmaritzer Straße 5, 07745 Jena
11	GS "F. Schiller"	H.-Schrade-Straße 3, 07745 Jena

Regelschulen und weiterführende Schulen

Nr.	Bezeichnung	Lage
1	RS "Ostschule"	K.-Liebknecht-Straße 87, 07749 Jena
2	RS "Johann Gutenberg"	Fr.-Wolf-Straße 2, 07743 Jena
3	RS + Vers. "Lobdeburgschule"	Unter der Lobdeburg 4, 07747 Jena
4	RS "Winzerla"	Oßmaritzer Straße 12, 07745 Jena
5	RS "Alfred Brehm"	K.-Marx-Allee 7, 07747 Jena
6	Jenaplan-Schule	Tatzendpromenade 9, 07745 Jena
7	Integrierte Gesamtschule "Grete Unrein"	A.-Bebel-Straße 1, 07743 Jena

Gymnasien

Nr.	Bezeichnung	Lage
1	Gy "Adolf Reichwein"	Wöllnitzer Straße 1, 07749 Jena
2	Gy "Ernst Haackel"	K.-Marx-Allee 11, 07747 Jena
3	Gy "Otto Schott"	Erlanger Allee 151, 07747 Jena
4	Gy "Ernst Abbe"	Ammerbacher Straße 21, 07745 Jena
5	Gy "Carl Zeiss"	E.-Kuihthan-Straße 7, 07743 Jena
6	Gy "Am Anger"	Am Anger 26, 07743 Jena

Berufsbildende Schulen

Nr.	Bezeichnung	Lage
1	SBSZ Wirtschaft & Verwaltung Karl-Volkmar-Stoy-Schule	Paradiesstraße 5, 07743 Jena
2	SBBSZ Jena-Göschwitz SBBSZ Jena-Göschwitz, Schulteil Jena-Burgau	Rudolstädter Straße 95, 07745 Jena Damaschkeweg 4, 07745 Jena
3	SBBS für Gesundheit und Soziales/MeFa	R.-Breitscheid-Straße 56 u. 58, 07747 Jena

Förderschulen

Nr.	Bezeichnung	Lage
1	FöZ "J. H. Pestalozzi"	Buchenweg 34, 07745 Jena
2	Staatl. FöZ "Janis-Schule"	K.-Marx-Allee 11, 07747 Jena
2.1	Staatl. FöZ "Janis-Schule" – Schulteil 1	R.-Breitscheid-Straße 2, 07747 Jena
3	Staatl. FöS "Kastanienschule"	R.-Breitscheid-Straße 4, 07747 Jena

Schulen in freier Trägerschaft

Nr.	Bezeichnung	Lage
1	Integrative Ganztagschule	S.-Bohl-Straße 2, 07747
2	Waldorfschule	Alte Hauptstraße 15, 07745 Jena
3	Christliches Gymnasium	Altenburger Straße 10, 07743 Jena
4	Gy "GutsMuthgymnasium"	Wöllnitzer Straße 40, 07749 Jena

Nachgeordnete Einrichtungen

Nr.	Bezeichnung	Lage
1	Schullandheim "Stern" auf dem Jenaer Forst	Postfach 100226, 07702 Jena
2	Volkshochschule	Friedrich-Wolf-Straße 2, 07743 Jena
3	Medienstelle, Deutsche Kinder- und Jugendstiftung, AS Jena	Philosophenweg 26, 07743 Jena
4	Musik- und Kunstschule – Außenstelle	Kastanienstraße, Lobeda-Ost

Ausgangslage Tageseinrichtungen für Kinder

Für die Bedarfsplanung der **Kindertageseinrichtungsplätze** bestehen bundes-, landes- und kommunalrechtliche Vorgaben. Der gesetzlichen Neuregelung des Bundes aus dem Kinderbetreuungsausbaugesetz vom 01.01.2005 wird Rechnung getragen. In Thüringen haben Kinder ab 2½ Jahren einen Rechtsanspruch auf einen Einrichtungsplatz und in Jena besteht ein eingeschränkter Anspruch auf einen Platz in einer Kindertagesstätte für Kinder ab 13 Monaten. Um die Betreuung bedarfsgerecht bereitzustellen, wird die Bedarfsplanung jedes Jahr fortgeschrieben. Die Fortschreibung der Bedarfsplanung für Kindertageseinrichtungsplätze, einschließlich der Plätze für Tagespflege in der Stadt Jena, erfolgte auf der Grundlage dieser Forderungen. Bestandteil der Kindertagesstättenbedarfsplanung ist außerdem eine mittelfristige Planung beruhend auf der sozialräumlichen Bevölkerungsprognose der Stadt Jena bis zum Jahr 2020.

Bemessungsgrundlage für die jährliche Planung ist der durchschnittliche Prozentsatz der im Vorjahr betreuten Kinder. Im Planungszeitraum 2005/2006 bestehen 4.188 Plätze für 4.743 Kinder im Alter zwischen dem 13. Lebensmonat und Schuleintritt. Für die nachfolgenden Planungszeiträume erfolgen erneute Fortschreibungen der Bedarfe.

In den nächsten Jahren wird die Zahl der Kinder in diesen Altersgruppen weiter steigen, ab 2012 geht sie allerdings wieder zurück. Steigende Geburtenzahlen werden für Jena noch bis zum Jahr 2005 prognostiziert.

Für **Kinder mit Benachteiligung** stehen in acht integrativen teilstationären Kindertagesstätten der Stadt Jena zur Zeit 154 Plätze zur Verfügung. 140 Kinder mit besonderem Förderbedarf und der Anerkennung der Behinderung wurden darüber hinaus (Stand Dezember 2004) in integrativen Gruppen der Regeleinrichtungen betreut und gefördert. Nachdem die vorherigen Planjahre einen

Anstieg der Kinder mit erhöhtem Förderbedarf aufwies, ist mit den genannten Zahlen der Bedarf an Plätzen zur Betreuung erstmals zum Vorjahr gleich geblieben.

Im Flächennutzungsplan sind die im Kindertagesstättenbedarfsplan 2005/2006 benannten Kinder-einrichtungen mit dem Symbol für Kindertagesstätten dargestellt.

Kindertagesstättenplätze in den Planungsräumen gemäß Bedarfsplan 2005/2006

Planungsraum	Anzahl	Kapazität		
		Gesamt	1- bis 2½-Jährige	2½- bis 6½-Jährige
Planungsraum Nord (Jena-Nord, Löbstedt-Ort, Zwätzen, Nord II, Kunitz, Laasan)	13	788	198	575
Planungsraum Ost (Wenigenjena Ort, Wenigenjena/Schlegelsberg, Wenigenjena/Kernberge, Ziegenhainer Ort, Ziegenhainer Tal, Jenaprießnitz, Wogau)	8	633	160	473
Planungsraum West (West, Jena-Süd, Jena-Zentrum, Lichtenhain Ort, Mühlenstraße, Krippendorf)	17	1.198	277	921
Planungsraum Winzerla (Winzerla, Ammerbach Ort, Beutenberg/Winzerlaer Straße, Burgau Ort, Ringwiese Flur Burgau, Maua, Leutra)	8	592	108	478
Planungsraum Lobeda-Ost (Lobeda-Ost, Drackendorf/Lobeda-Ost, Lobeda-Altstadt, Drackendorf, Ilmnitz, Wöllnitz)	4	477	85	377
Planungsraum Lobeda-West (Lobeda-West, Göschwitz)	4	391	57	275
Summe (ohne Tagespflege im SHK)	54	4079	885	3099

Ausgangslage Gesundheitsversorgung

Mit dem **Universitätsklinikum**, dessen Träger der Freistaat Thüringen ist, wird sowohl die überregionale als auch die Grundversorgung der Jenaer Bevölkerung gewährleistet. Für die Bürger des Stadtgebietes ist damit nach dem Thüringer Krankenhausplan die Versorgung vollständig abgesichert. Aufgrund der zunehmenden ambulanten ärztlichen Versorgung im Operationsbereich sowie der allgemeinen Umstrukturierungen im Gesundheitswesen erfolgte in den letzten Jahren eine deutliche Bettenreduzierung in den Jenaer Kliniken. Dennoch steht aktuell für die stationäre Gesundheitsversorgung in Jena mit knapp 1.400 Betten in den einzelnen Kliniken des Universitätsklinikums ein ausreichendes Angebot zur Verfügung.

Der erste Teil des neuen Universitätsklinikums ist im Juni 2004 am Standort in Lobeda-Ost übergeben worden. Während des ersten Bauabschnittes entstanden u.a. drei Bettenhäuser mit insgesamt 360 Normalbetten, 72 Intensivbetten und zwölf tagesklinischen Betten, eine zentrale Operationsabteilung mit 13 Operationssälen und die interdisziplinäre Notaufnahme.

Die traditionellen Standorte in der Jenaer Innenstadt sind für die Ansprüche eines modernen Universitäts-Klinikums nicht ausreichend. Deswegen sollen alle Teile des Klinikums bis zum Jahr 2012 nach Lobeda umziehen (vgl. Kap. 2.4 "Stadtentwicklung, Stadtsanierung und Stadtumbau"). Die vollständige Verlagerung wird im Zusammenhang mit der Ausweisung der Vorbehaltsfläche zur Erweiterung des Klinikums in Lobeda (Sonderbaufläche für Forschung und Lehre) gewährleistet (vgl.

Kap. 3.4 "Sonderbauflächen"). Die ambulante medizinische Betreuung (Niederlassung), deren Sicherung der kassenärztlichen Vereinigung obliegt und die diese auf Landesebene plant, ist in Jena für alle Bereiche bedarfsgerecht abgedeckt.

Ausgangslage Einrichtungen für Senioren

Die Stadt Jena verfügt über ein sehr gut funktionierendes und flächendeckendes Netz von Beratungs- und Begegnungsstätten für Senioren, das auch im Vergleich anderer Städte Thüringens überdurchschnittlich ist. Der Betrieb von sechs Seniorenbegegnungsstätten sowie zwei Beratungsstellen wird seitens der Stadt Jena finanziell unterstützt. Diese sind im Flächennutzungsplan nicht symbolisch dargestellt, da sie lediglich einzelne Räume innerhalb anderweitig genutzter Gebäude beanspruchen.

Für den Bereich des Servicewohnens bzw. altengerechten Wohnens stehen in Jena acht Anbieter mit insgesamt 445 Wohnungen zur Verfügung. Diese Wohnform umfasst altersgerechten Wohnraum mit nach Bedarf abrufbaren Serviceleistungen und betreutes Wohnen, wobei sich diese Wohnform deutlich von der Betreuung in einem Heim oder einer Einrichtung nach dem Betreuungsgesetz unterscheidet. Für die ambulante Versorgung nach SGB V und SGB XI stehen 14 ambulante Pflegedienste flächendeckend zur Verfügung. Ihre Einrichtungen werden im Flächennutzungsplan nicht gesondert dargestellt.

Eine stationäre Pflege ist in neun **Pflegeeinrichtungen** möglich. Die nachfolgenden Einrichtungen halten ein Angebot von 954 Plätzen vor und werden im Planteil durch das Symbol für Seniorenheime gekennzeichnet bzw. als Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

Stationäre Pflegeeinrichtungen

Nr.	Bezeichnung	Standort	Anzahl Plätze
1	Seniorenheim der Arbeiterwohlfahrt	Naumburger Straße 55a	86
2	Altenzentrum Luisenhaus gGmbH	Semmelweisstraße 14-16	97
3	Wohn- u. Seniorenzentrum "K. Kollwitz" gGmbH	Schlegelstraße 1	275
4	DRK Seniorenheim "Am Kleinertal"	Friedrich-Zucker-Straße 2	169
5	Seniorenzentrum Gertrud Schäfer Haus	Löbichauer Straße 71	60
6	Seniorenzentrum Jena Curanum Betriebs GmbH	Forstweg 59	80
7	Seniorenhaus Vistamed GmbH	Karl-Günther-Straße 2-4	37
8	Seniorenresidenz Rosenthal Vistamed GmbH	Juri-Gagarin-Straße 32	30
9	Phönix Sozialzentrum Im Lerchenfeld	Im Lerchenfeld 3	120
Summe			954

Die Möglichkeit einer Tages- und Nachtpflege wird sowohl von stationären als auch von ambulanten Pflegeeinrichtungen in verschiedener Form angeboten. Eine Kurzzeit- bzw. Urlaubspflege wird derzeit im Rahmen der stationären Pflegeeinrichtungen durchgeführt. Es bieten auch einige ambulante Pflegedienste eine solche Pflege an.

Ausgangslage Einrichtungen für Menschen mit Behinderungen

Das Netz der Beratungsangebote in Bundes-, kommunaler und freier Trägerschaft für Menschen mit einer Behinderung oder einer chronischen Erkrankung kann in Jena als vielfältig und dicht eingeschätzt werden. Für Menschen mit Behinderungen stehen in Jena auch fünf voll- und drei teilstationäre Einrichtungen der mit einer Gesamtkapazität von 418 Plätzen zur Verfügung, sie sind mit

dem Symbol für sozialen Zwecken dienende Gebäude gekennzeichnet bzw. über die Gemeinbedarfsflächen im Flächennutzungsplan dargestellt:

Vollstationäre Einrichtungen der Eingliederungshilfe

Nr.	Bezeichnung	Standort	Anzahl Plätze
1	Übergangwohnheim für psychisch kranke Menschen	Fritz-Krieger-Straße 3	25
2	Wohnstätte für geistig Behinderte, Jenaer Diakonie	Singerweg 1	24
3	Wohnstätte für geistig Behinderte, Lebenshilfe e.V.	Schaefferstraße 1	12
4	Betreutes Wohnen für geistig Behinderte, Lebenshilfe e.V.	Schrödinger Straße 94	21
5	Wohnstätte für geistig und mehrfach Behinderte	An der Kelter 8	38
Summe			120

Teilstationäre Einrichtungen der Eingliederungshilfe

Nr.	Bezeichnung	Standort	Anzahl Plätze
6	Werkstatt für behinderte Menschen, Lebenshilfe e.V.	Flutgraben 14	258
7	Tagesstätte, Aktion Wandlungswelten e.V.	Forstweg 41	20
8	Tagesstätte, Aktion Wandlungswelten e.V.	Gartenstraße 4	20
Summe			298

Ausgangslage Einrichtungen der Kinder- und Jugendarbeit

Die Bedarfsermittlung und Planung von Angeboten für Kinder und Jugendliche in Jena erfolgen nach sozialräumlichen und sozialpolitischen Planungsaspekten. Die Ergebnisse und Erkenntnisse werden im jeweiligen Jugendförderplan verankert. Der Planungszeitraum soll künftig auf drei Jahre festgelegt werden, bei Änderungen des Bedarfes wird der Plan entsprechend angepasst.

Durch Zuzug wird die Zahl junger Familien mit Kindern in den **Planungsräumen Ost und Nord** langfristig steigen. Dem wurde durch den Aufbau des Jugendzentrums „East-Side“ und der Installation des „Stadtteilladens Nord“ sowie einem mobilen Projektangebot der Jugendarbeit entsprochen. Entsprechend dem Jugendförderplan 2004/2005 reicht das Angebot im „Stadtteilladen Nord“ für den sich entwickelnden Bedarf nicht aus.

Auf die in den **Planungsräumen Lobeda und Winzerla** rückläufigen Einwohnerzahlen wurde mit der Reduzierung von Freizeiteinrichtungen für Jugendliche reagiert. In beiden Planungsräumen wurden die beiden Offenen Einrichtungen in je einem Gebäude („Treffpunkt“ in Lobeda bzw. „Hugo“ in Winzerla) zusammengelegt. Um den Bedarf an Angeboten der Offenen Arbeit mit Kindern in Winzerla zu decken, wurde eine Einrichtung aus dem Bereich der erzieherischen Hilfen konzeptionell entsprechend umgestaltet („Freizeitladen Winzerla“).

Die nachfolgenden Einrichtungen der Jugendarbeit bzw. Jugendsozialarbeit bzw. der Jugendzimmer werden gemäß kinder- und Jugendförderplan 2004/05 im Planteil durch das Symbol für **sozialen Zwecken dienende Gebäude** gekennzeichnet:

Planungsraum Mitte/West

Bezeichnung	Standort
Hinterhaus JG Stadtmitte	Johannisstraße 14

Planungsraum Ost

Bezeichnung	Standort
Jugendzentrum "East-Side" der AWO	Jenzigweg 37
Fan-Projekt Jena e. V.	Oberaue 4 (Lauffhalle)

Planungsraum Nord

Bezeichnung	Standort
Stadtteilladen Nord (perspektivisch Umzug)	Dornburgerstraße 161
Bund der Pfadfinder/Innen	Closewitzer Straße 4

Planungsraum Winzerla

Bezeichnung	Standort
Jugendzentrum "HUGO"	H.-Schrade-Straße 41
Streetwork Winzerla	H.-Schrade-Straße 41
Freizeitladen Winzerla	Schrödingerstraße 44
"midnight-fun"	A.-Siemens-Straße 49
Kinderbüro Winzerla	A.-Siemens-Straße 45
"Tacheles"	A.-Siemens-Straße 1

Planungsraum Lobeda

Bezeichnung	Standort
Kinder- und Jugendzentrum "KLEX"	Fregestraße 3
Demokratischer Jugendring	Th.-Renner-Straße 1
Jugendzentrum "Treffpunkt" und Streetwork Lobeda	Erlanger Allee 114
Mädchenprojekt	Drackendorfer Straße 12 a
Jugendmigrationsdienst der AWO	Kastanienstraße 11
Kindersprachbrücke Jena e.V.	Fregestraße 3

Planungsraum Ortschaften

Bezeichnung	Standort
Jugendinitiative Closewitz	am Sportplatz (Closewitz Flur 5, Flst. 740)
Jugendinitiative Cospeda	Gemeindehaus Jenaer Straße 1 / Bolzplatz
Jugendinitiative Göschwitz	am Sportplatz (Göschwitz Flur 2)
Jugendinitiative Isserstedt	Haus des Feuerwehrvereins, Lützerodaer Straße 13 a
Jugendinitiative Kunitz	Haus des Kultur- u. Heimatvereins, Lange Straße 62
Jugendinitiative Lützeroda	Haus des Feuerwehrvereins (Lützeroda Flur 2, Flst. 129/1)
Jugendinitiative Ziegenhain	Gemeindehaus, Edelhofgasse 22
Jugendinitiative Wogau (mittelfristiger Standortwechsel)	Fläche gegenüber Gaststätte "Deutsche Eiche"

Ausgangslage kulturelle Einrichtungen

Die Bedeutung der kulturellen Einrichtungen in Jena geht über das Jenaer Stadtgebiet hinaus. Sie stellen einen wichtigen Bestandteil der zentralörtlichen Funktion, aber auch der touristischen Attraktivität Jenas dar.

Die folgenden Einrichtungen sind innerhalb der Gemeinbedarfsflächen mit dem Symbol für kulturelle Einrichtungen, bzw. wegen inhaltlicher Überlagerungen auch als sozialen Zwecken dienende

Gebäude oder mit dem entsprechenden Symbol für Schulen im Flächennutzungsplan gekennzeichnet:

Museen

Bezeichnung	Standort
Gedenkstätte 1806	Jenaer Straße 12, 07751 Jena-Cospeda
Romantikerhaus	Löbdergraben 10, 07743 Jena
Stadtmuseum Göhre	Markt 7/Saalstraße 26, 07743 Jena
Histor. Schlosserei Pelzer	Fischergasse 1, 07743 Jena
Schott-Glasmuseum und Schott-Villa	Otto-Schott-Straße 13, 07745 Jena
Optisches Museum	Carl-Zeiss-Platz 12, 07743 Jena
Phyletisches Museum	Vor dem Neutor 1, 07743 Jena
Schillers Gartenhaus	Schillergäßchen, 07745 Jena
Goethe-Gedenkstätte	Fürstengraben 26, 07743 Jena
Mineralogische Sammlung	Sellierstraße 6, 07743 Jena
Ernst-Haeckel-Haus	Berggasse 7, 07743 Jena
Drackendorfer Heimatstuben	Dorfstraße, 07747 Jena-Drackendorf

Theater

Bezeichnung	Standort
Theaterhaus Jena gGmbH	Schillergäßchen 1, 07745 Jena
Kurz- und Kleinkunstabühne	Teutonengasse 3, 07743 Jena

Bibliotheken

Bezeichnung	Standort
Ernst-Abbe-Bücherei	Carl-Zeiss-Platz 15, 07743 Jena
Ernst-Abbe-Bücherei Außenstelle Lobeda	Platanenstraße 4, 07747 Jena
Universitätsbibliothek	Fürstengraben, 07743 Jena
Bibliothek der Fachhochschule	Carl Zeiss Promenade 2, 07745 Jena

Kinos

Bezeichnung	Standort
CineStar	Holzmarkt 1, 07743 Jena
Capitol	Löbdergraben 29, 07743 Jena
Film e. V. im Schillerhof	Helmboldstraße 1 07749 Jena

Kultureinrichtungen und Soziokulturelle Zentren

Bezeichnung	Standort
Vereinshaus „Der Ammerbacher“ e.V.,	Auf der Burg 3, Ammerbach
"Altes Gut Burgau"	Grenzstraße 1
Kassablanca Gleis 1 e. V.	Felsenkellerstraße 13a, 07745 Jena
Volkshaus	Carl-Zeiss-Platz 14/15, 07743 Jena
Stadtteilzentrum LISA	Werner-Seelenbinder-Straße 23 a, 07747 Jena
Imaginata e. V.	Löbstedter Straße 67, 07749 Jena
Medienzentrum Schillerhof	Helmboldstraße 1, 07749 Jena
Stadtarchiv Jena	Löbdergraben 18, 07743 Jena
Musik- und Kunstschule	Ziegenhainer Straße 52, 07749 Jena
Jenaer Philharmonie	Carl-Zeiss-Platz 14/15, 07743 Jena
Tourist-Information Jena	Johannisstraße 23, 07743 Jena

Haus "Ricarda Huch"	Löbdergraben 7, 07743 Jena
Zeiss-Planetarium	Am Planetarium, 07743 Jena
Jenaer Kunstverein e. V.	Löbdergraben 11 a, 07743 Jena
Grüne Tanne	Karl-Liebnecht-Straße 1, 07743 Jena
Volkshochschule Jena	Grietgasse 17a, 07743 Jena (ab Herbst 2005)
Ehemaliges Volksbad	Knebelstraße 10 (ab 2006)

Das ehemalige Volksbad wird derzeit gemeinsam mit der Grietgasse 17a zu **einem „Zentrum für Kultur und Bildung“** entwickelt. Neben der Konzentration kultureller Nutzungen wird hier der Sitz des kommunalen Eigenbetriebes JenaKultur zu finden sein.

Ausgangslage Sportanlagen

Mit ca. 20.000 Mitgliedern in Sportvereinen nimmt die Stadt Jena im Thüringer Vergleich seit Jahren den Spitzenplatz ein und stellt zudem mit dem USV Jena e.V. und dem TuS Jena e.V. die mitgliederstärksten Vereine in Thüringen. Neben den 124 Sportvereinen bestehen in Jena zahlreiche regionale Leistungszentren, zwei Landesleistungszentren sowie ein Bundesstützpunkt (Ringen), die zusammen eine breite Palette von 69 Sportarten anbieten.

Die Stadt verfügt mit ihren Sportplätzen und Sporthallenflächen entsprechend der hohen Anzahl Sport-Treibender über ein gutes Versorgungsniveau vergleichbarer Städte. Dennoch ist der Bestand zur Bedienung aller Interessen der Sport-Treibenden nicht ausreichend. Ein beträchtlicher Teil der Sporthallen liegt hinsichtlich der Größe überwiegend unter den heutigen Standardmaßen und weist zudem einen erheblichen Sanierungsbedarf auf, auch wenn im Planungszeitraum 2002/03 an insgesamt 22 Sportanlagen Teilsanierungen realisiert werden konnten. Für eine bedarfsgerechte Schulversorgung mit schulnahen Sporthallen bzw. Sportflächen besteht derzeit ein Flächendefizit.

Die vielfältigen Anlagen werden im Planteil des Flächennutzungsplanes mit entsprechend unterschiedlichen Symbolen und Flächenfarben dargestellt. Neben der Kennzeichnung als Sportplatz und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sind einige Sportanlagen auf Grund Ihrer Zugehörigkeit zu anderen Einrichtungen auch beispielsweise als Spielplatz, Schule oder Hallenbad gekennzeichnet. Weitere kleine Sportstätten werden aufgrund ihrer Lage innerhalb von Bauflächen nicht gesondert ausgewiesen bzw. bei ihrer Lage innerhalb von Grünflächen im Kapitel 3.5.7 näher behandelt. Die Sonderbauflächen für Sport und Freizeit, wie im Falle der Standorte "Sport-Freizeitkomplex Jenzigweg" und "Sport-Freizeitanlage Lobeda-West" werden im Kapitel 3.4 "Sonderbauflächen erläutert."

Ausgangslage Bäder

Neben den in Grünzügen integrierten **Freibadanlagen** "Ostbad" unterm Jenzig und "Südbad" in der Oberaue, die im Flächennutzungsplan durch das Planzeichen für Schwimmbäder dargestellt sind, konnte mit der Eröffnung des Freizeit- und Erlebnisbades "GalaxSea" in Winzerla im Jahr 2002 die Versorgung mit Hallenbädern und Freibädern im Vergleich zu anderen Städten deutlich verbessert werden. Das Freizeitbad "GalaxSea" ist im Flächennutzungsplan ebenso wie das Hallenbad in Lobeda-West als Gemeinbedarfsfläche und einem entsprechenden Planzeichen dargestellt.

Der traditionelle Standort des Volksbades ist als Badestandort aufgegeben worden.

Ausgangslage Kirchliche Einrichtungen

Die in der Stadt vorhandenen Kirchgemeinden verschiedener Konfessionen sind nicht allein Zentrum des religiösen Lebens, sondern übernehmen auch vielfältige Aufgaben im sozialen Bereich. Die **Kirchen** sowie einige einzelne Gemeindezentren sind im Flächennutzungsplan bei entsprechender Grundstücksgröße als Gemeinbedarfsfläche mit Symbol für Kirchen oder nur mit Planzeichen dargestellt. Einrichtungen für kirchliche Zwecke, welche innerhalb von Gebäuden Räumlichkeiten beanspruchen (z.B. Gemeinderäume, Andachtsräume) werden nicht gesondert dargestellt.

Ausgangslage Feuerwehr, Rettungswesen und Katastrophenschutz

Die Feuerwehr disloziert das Stadtgebiet in die drei Ausrückbereiche Nord, Nord-West und Süd. Neben der Berufsfeuerwehr mit der Hauptwache und Wache II in Göschwitz sind 15 freiwillige Feuerwehren aktiv. Der Einsatzbereich der Feuerwehr ist – auf Grund der Zuordnung eines Teilstücks der Bundesautobahn A 4 und durch Löschhilfeverträge mit Nachbargemeinden – größer als das Stadtgebiet. Im Stadtgebiet werden die Schutzzielvorgaben gemäß der gesetzlichen Vorgaben erfüllt.

Der Rettungsdienst ist im Stadtgebiet analog zur Feuerwehr räumlich organisiert, wobei die notärztliche Versorgung im "Rendezvous-System" arbeitet. Zentraler Anlaufpunkt ist das Nothilfezentrum im neuen Klinikum Lobeda.

Die 14 **Feuerwehrgerätehäuser** und die Rettungswachen (vgl. Kap.3.5.3.) sind im Flächennutzungsplan über das entsprechende Symbol dargestellt, ebenso wie die weiteren Grundstücke der Feuerwehr, des Rettungswesens und des Katastrophenschutzes. Zu ihnen zählen die Hauptwache in der Saalbahnhofstraße, die Wache II in der Rudolstädter Straße, das "Kreiskatastrophenschutzlager Burgau" sowie die zentrale Rettungswache und das Gerätehaus "Stadthof-Am Anger". Ein **Hubschrauber-Sonderlandeplatz** nach Luftverkehrsgesetz besteht innerhalb des neuen Universitätsklinikums in Lobeda auf dem Dach des Nothilfezentrums. Zudem ist ein Hubschrauberlandeplatz nördlich Lobeda-Altstadt ist mit einem eigenständigen Symbol im Planteil dargestellt, welcher ausschließlich für Rettungshubschrauber im Notfall dient.

Ausgangslage Kommunale Verwaltung

Als Oberzentrum und als kreisfreie Stadt hat Jena auch Bedeutung als Verwaltungsstandort. Das Verwaltungsgebäude Am Anger 15 sowie die weiteren Standorte der kommunalen Verwaltung, die hauptsächlich im Stadtgebiet West bzw. im Zentrum bestehen, sind im Flächennutzungsplan durch das Planzeichen für Verwaltungsgebäude dargestellt.

Entsprechend des langfristigen Zieles, die Stadtverwaltung innerhalb des Standortes "Am Anger" zu konzentrieren, ist für die Errichtung eines **Technischen Rathauses** an diesem Standort ein Bebauungsplan aufgestellt worden. Mit der Nutzung des Hochhauses im Zentrum der Stadt durch Teile der Jenaer Stadtverwaltung ist die weitere Arbeit am Bebauungsplan für unbestimmte Zeit vorerst ausgesetzt.

Eine Überwindung der räumlichen Trennung der Ämter und insbesondere die vereinfachte Nutzung der Stadtverwaltung als Dienstleistungseinrichtung durch die Bürger wird vorbereitet durch das Projekt "Regionale Internetplattform - Netzwerk virtueller Rathäuser". Ziel ist es, Städte und Gemeinden der Ostthüringer Region in ihren Internet-Präsentationen zu vernetzen und eine gemeinsame kommunale Internetplattform für Thüringen aufzubauen.

3.5.2 Ziele und Leitsätze Gemeinbedarfsflächen

- Über die Sicherung von bestehenden Einrichtungen insbesondere im sozialen Bereich sowie im Geschäfts-, Kultur- und Bildungstourismus hinaus wird die Bereitstellung von Flächen zur Erweiterung der Angebote in den Bereichen Kultur und Tourismus verfolgt.
- Im Stadtgebiet wird die Bereitstellung eines in quantitativer und qualitativer Hinsicht bedarfsgerechten Angebotes an Kindertagesstätten in allen Planungsräumen angestrebt.
- Erweiterungsmöglichkeiten im Sportstättenbereich sollen sichergestellt werden. Die Stadt Jena strebt darüber hinaus eine Verbesserung der Versorgungssituation im Bereich des Schulsports, des Vereinssports und hinsichtlich wettkampfgerechter Sporthallenflächen mit ausreichenden Zuschauerplätzen an.
- Im Hinblick auf Feuerwehr, Rettungsdienst und Katastrophenschutz beabsichtigt die Stadt Jena, neben dem flächendeckenden Grundschutz, entsprechend der Schutzzieldefinition der Arbeitsgruppe der Leiter der Berufsfeuerwehren Deutschlands (AGBF-D), besonders in Objekten mit großer Bedeutung bzw. hoher Gefahr für Menschen, Umwelt und Sachwerten, neue Technologien und aktuelle Forschungsergebnisse zeitnah einzuführen, um für die Stadt Jena, aber auch für vorhandene und zukünftige Investoren einen hohen Sicherheits- und Schutzstandard sicherzustellen.

3.5.3 Planungen Gemeinbedarfsflächen

Planungen Aus- und Weiterbildung

Der **Schulentwicklungs- und Schulsanierungsplan für die Jahre 2005 bis 2009** wurde am 16.02.2005 vom Stadtrat beschlossen. Mit ihm werden vielfältige Einflussfaktoren, wie z.B. die Tendenzen der Bevölkerungsentwicklung, Schüler- und Klassenzahlen, Einzugsbereiche oder Eigenschaft und Bauzustand der Gebäude berücksichtigt. Im Ergebnis erfolgt eine Veränderung der Schullandschaft durch Zusammenlegung, Auflösung oder Umzug. Die konkrete angestrebte Schullandschaft ist dem Schulentwicklungs- und Schulsanierungsplan entnehmbar. Da mit dem Flächennutzungsplan nur Aussagen zur spezifischen Nutzung der Fläche getroffen werden, sollen hier nicht alle im Schulentwicklungsplan getroffenen Aussagen übernommen werden, sondern nur die Festlegungen zur **Aufgabe von Standorten**.

Aufzuehbende Schulstandorte

Jahr	Bisheriger Nutzer / Lage	Darstellung im FNP als / mögliche Nachnutzung
2006	GS "an der Triefnitz", Obmaritzer Straße 5	Wohnbaufläche entsprechend der vorherrschenden Nutzung der umgebenden Flächen / Der Bereich befindet sich im Zusammenhang der bebauten Ortslage und ist in eine gewachsene bestehende Wohnbebauung gebettet. Eine kleinteilige Nachverdichtung durch einzelne Wohngebäude ist städtebaulich denkbar und wünschenswert.
2006	GS "Rodatal-Schule", E.-Wölk-Straße 11	Gemeinbedarf* / es bestehen Potenziale durch zentrale Lage zwischen Lobeda-Ost u. Lobeda-West (gut fußläufig aus Gesamt-Lobeda erreichbar), das Gebäude wäre für eine soziale Einrichtung geeignet bzw. es ist eine dem Wohngebiet dienende Nutzung oder das Wohngebiet ergänzende nicht störende Nutzung vorstellbar.

3.5 Flächen für Gemeinbedarf und Grünflächen

2006	Staatl. FöZ "Janis-Schule", Schulteil 1, R.-Breitscheid-Straße 2	Gemeinbedarf* / eine dem Wohngebiet dienende Nutzung oder das Wohngebiet ergänzende nicht störende Nutzung ist vorstellbar.
2007	Gy "Am Anger", Am Anger 26	Gemeinbedarf-Verwaltung / es ist geplant, den Standort – in Ergänzung der, in enger Nachbarschaft vorhandenen Nutzungen – als Verwaltungsstandort nachzunutzen.
2009	Gy "Otto Schott", Erlanger Allee 151	Gemeinbedarf* / eine dem Wohngebiet dienende Nutzung oder das Wohngebiet ergänzende nicht störende Nutzung ist vorstellbar.
2009	SBBSZ Jena-Göschwitz, Schulteil Jena-Burgau, Damaschkeweg 4	Gemeinbedarf* / Es ist vorstellbar, dass bei Zusammenführung der SBBS am Standort Göschwitz dieser Standort als gewerbliche Baufläche genutzt werden kann - unter Beachtung des angrenzenden Wohngebietes und des Überschwemmungsbereiches der Saale
2009	ehemalige Goetheschule, H.-Schrade-Str. 1	Gemeinbedarf* / Die ehemalige Goetheschule erfüllt mittelfristig als „Umzugsschule“ die Gemeinbedarfsfunktion weiterhin. Sollte sie mit dazugehöriger Turnhalle aufgegeben werden, wäre perspektivisch als Nachnutzung eine ergänzende Wohnbebauung, eine dem Wohngebiet dienende oder das Wohngebiet ergänzende nicht störende Nutzung vorstellbar.
2009	Regenbogenschule, Unter der Lobdeburg 2	Gemeinbedarf* / Der Doppelstandort (Regenbogen-/Lobdeburgschule) soll bis 2009 eine Umgestaltung erfahren. Sollte das Gebäude Regenbogenschule sowie die dazugehörige Turnhalle aufgegeben werden, wäre perspektivisch eine Wohnbebauung denkbar.

* Die Darstellung als Gemeinbedarf im Planteil bleibt bestehen, wenn ggw. nicht eindeutig eine andere, zeitlich folgende Nutzungsart dargestellt werden kann u. die notwendigen fundierten Untersuchungen derzeit noch laufen. Gleiches bei Schulstandorten, die mittelfristig die Gemeinbedarfsfunktion weiterhin erfüllen und erst langfristig aufgegeben werden sollen.

Inwieweit auf den konkreten kommunalen Flächen im Innenbereich z.B. Erweiterungen der Wohnfunktion, Angebote der Kinder- und Jugendarbeit, Gesundheitseinrichtungen, anderweitige nichtstörende Nutzungen oder Freiraumangebote entstehen können, ist dann für den speziellen Standort zu erörtern.

Planungen Tageseinrichtungen für Kinder

Um den Bedarf an **Kindertagesstätten** zu decken, werden die in der Planung befindlichen Neubaumaßnahmen weiter umgesetzt und Sanierungsmaßnahmen mit Nachdruck verfolgt.

Ausgehend von der Bevölkerungsprognose ist für die Kindertagesstättenplanung - unter der Voraussetzung einer gleich bleibenden Nachfrage - in den nächsten Jahren ein **Mehrbedarf an Plätzen** zu erwarten (zur Herleitung des Bedarfs vgl. "Ausgangslage Tageseinrichtungen für Kinder"). Allerdings ist derzeit nicht abschätzbar, welchen Einfluss die Auswirkungen der „Familienoffensive“ (geplante Gesetzesänderung auf Landesebene) haben werden. Eine Aussage hierzu kann frühestens Ende 2005 erfolgen.

Im **Planungsraum Nord** wird mit dem Bedarfsplan ein ausgeglichenes Angebot vorgehalten. Ein Großteil der Einrichtungen in diesem Planungsraum ist bereits saniert bzw. neu gebaut. Erst ab dem Jahr 2006 wird voraussichtlich wieder ein erhöhter Bedarf im Planungsraum Nord zu verzeichnen sein.

3.5 Flächen für Gemeinbedarf und Grünflächen

nen sein. Dagegen ist ab 2016 mit einem Überhang zu rechnen, der dazu führen wird, dass die Kapazitäten voraussichtlich um 100 Plätze zu reduzieren sind.

Auch im **Planungsraum Ost** entspricht das Platzangebot im kommenden Bedarfsplan den realen Bedarfen. Bis 2013 wird das Angebot ausreichend sein, ist danach jedoch um ca. 100 Plätze abzubauen. Im Planungsraum Ost sind für das 2005 ein Kindertagesstättenneubau und eine Sanierung geplant.

Im **Planungsraum West** sind Bedarf und Angebot derzeit relativ ausgeglichen und ab 2006 wird ein Defizit an Plätzen zu verzeichnen sein. Dennoch ist ab 2013/2014 ein Rückbau der Kindertagesstätten notwendig, der aufgrund der Größe des Planungsraumes mit bis zu 400 Plätzen entsprechend hoch ausfallen kann.

In den vergangenen Jahren diente der Überhang an Plätzen im **Planungsraum Winzerla** dem Ausgleich der fehlenden Plätze in den anderen Planungsräumen. Durch bereits erfolgte und geplante Reduzierungen (z.B. Einrichtung Bertolla) wird das Platzangebot in Winzerla dauerhaft dem Bedarf angepasst. Gleichzeitig ist eine effektivere Nutzung der vorhandenen Räumlichkeiten durch den Einzug des Waldkindergartens in den frei werdenden Trakt der Bertolla möglich. In diesem Planungsraum ist mit einem weiteren Rückgang des Bedarfes ab 2013 um ca. 120 Plätze zu rechnen.

Das Angebot an Plätzen in **Lobeda** kann dem bestehenden Bedarf bis ca. 2011 entsprechen, ab 2012/2013 ist auch hier ein Rückbau der Plätze erforderlich. Mit ca. 200 Plätzen wird in diesem Planungsraum ein recht großer Rückbau notwendig werden.

Folgende, entsprechend dem Kindertagesstättenbedarfsplan 2005/06 **geplante Standorte**, für Kindertagesstätten werden im Flächennutzungsplan mit dem Symbol für Kindertagesstätten dargestellt:

Planungen für die Kindertagesstätten

Planungsraum	Träger	Kapazität
Planungsraum West Am Johannisfriedhof 1 (Jena 14 – 73)	Jan. 2006 (Umzug aus der Frauengasse, Standort Frauengasse wird aufgegeben)	Katholische Pfarrgemeinde 80
Planungsraum West „Mädertal“, Magdelstieg 161 (Jena 25 - 174 tw.)	März 2006, Neubau	Mädertal e.V. 30
Planungsraum Winzerla „Waldorfkindergarten“ Hauptstraße 15 in Göschwitz (Gö 3 – 305/4 und 305/8)	Sept. 2005 (Umzug aus der Oßmaritzer Str. 5, welche als Standort aufgegeben wird)	Waldorf 40
Planungsraum Ost In den Fuchslöchern (Wen 18 – 198/1)	Sept. 2006, Neubau	Diakonie, integrative Einrichtung 60
Planungsraum Ost Dammstraße 35	Sept. 2006 (Umzug aus der Paul-Weber-Straße 18, welche als Standort aufgegeben wird)	Thüringer Sozialakademie 60

Im September 2004 wurde für **Kinder mit Behinderungen** die integrative Kindertagesstätte A-benteuerland (Freiligrathstraße) mit rd. 12 bis 16 Plätzen für behinderte Kinder in Jena Nord eröffnet. Nun ist in allen Planungsräumen der Stadt Jena mindestens eine integrative Kindertagesstätte vorhanden, ausgenommen das Wohngebiet Jena-Ost. Hier plant die Diakonie den Bau der o.g. integrativen Kindertagesstätte im Gebiet "In den Fuchslöchern". Darüber hinaus ist im Planungsraum West die integrative Kindertagesstätte „Billy“ (Ammerbacher Straße) eröffnet worden, die ebenfalls ein Platzangebot von ca. 12 bis 15 Plätzen für behinderte Kinder bereit hält.

Planungen Offene Kinder- und Jugendarbeit

Die Sicherung der **Kinder- und Jugendarbeit** gemäß Jugendförderplan 2004/2005 erfolgt neben der Bereitstellung der finanziellen Mittel und personellen Ressourcen durch die Flächensicherung. Darüber hinaus verfolgt die Stadt Jena in Zusammenarbeit mit den freien Trägern die Erhaltung und stufenweise Sanierung von Räumlichkeiten. Besonders in den dörflich geprägten Ortsteilen ist die Schaffung von Begegnungsstätten im Rahmen des Programms zur Dorferneuerung eine vorrangige Aufgabe.

Ein möglicher Umzug der im Plan gekennzeichneten Einrichtung "Stadtteilladen Nord", gegebenenfalls verbunden mit einem neuen Standort für ein "Jugendzentrum Nord", wird derzeit geprüft.

Planungen Sportanlagen und Gebäude für Großveranstaltungen

Erweiterungsmöglichkeiten im **Sportstättenbereich** sollten vor allem in den Stadtteilen Lobeda, Jena-Ost und Jena-Nord gesehen werden, um den Vereinssport bedarfsgerecht bedienen zu können. Die im Flächennutzungsplan als Sportplatz dargestellte Fläche westlich Lobeda-Altstadt wird derzeit für neue Freizeitangebote erschlossen und ist aufgrund seiner Lage als Standort innerhalb von Grünflächen im Kapitel 3.5.5 aufgelistet.

Für alle bestehenden und zukünftigen Standorte gilt eine Optimierung der Parkflächensituation. Als Grundlage für notwendige Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen von **Sporthallen** sowie deren Ausgestaltung für den Behindertensport ist eine Sporthallenkonzeption von der Stadt Jena angestrebt.

Ein wichtiges Ziel stellt in Jena die Errichtung einer wettkampffähigen Großsporthalle dar, das auch dem im Regionalen Raumordnungsplan Ostthüringen geforderten Ziel zur Schaffung eines geeigneten **Gebäudes für Großveranstaltungen** entspricht. Als Standortfaktoren für solch eine multifunktionale Sporthalle mit ca. 3.000 Zuschauerplätzen sind eine gute Verkehrsanbindung, nutzerzentrale Lage und betriebswirtschaftliche Aspekte zu berücksichtigen. Die ehemaligen Planungsinhalte am Standort Burgau "Am Reifstein" (Stadthalle) entfallen zugunsten der Integration der Mehrzweckhalle am neuen Standort. Entsprechend des Aufstellungsbeschlusses vom Juni 1999 zum Bebauungsplan "B-J 03 Inselplatz" steht für diesen Jenaer Innenstadtbereich u.a. die Ansiedlung eines **multifunktionalen Gebäudekomplexes** (Kongress- und Kulturzentrum) zur Diskussion. Gemäß dieser Planungsziele wird dieser Standort im Flächennutzungsplan als Kerngebiet dargestellt (vgl. Kap. 3.2 "Gemischte Bauflächen"). Ziel ist es, eine Magnetwirkung zu erreichen, die sowohl für breite Kreise der Stadt- und Umlandbevölkerung als auch für den überregionalen Bereich anziehend wirkt. Die angestrebte Ansiedlung oberzentraler Funktionen, die dem Ziel des Regionalen Raumordnungsplanes Ostthüringen entspricht, ist Impuls gebend für die Revitalisierung der Innenstadt sowie die wirtschaftliche Entwicklung der Gesamtstadt.

Planungen Feuerwehr, Rettungswesen und Katastrophenschutz

Für Feuerwehr, Rettungswesen und Katastrophenschutz sollen die Einsatzmöglichkeiten verbessert werden - insbesondere durch Verbesserung der Eigenversorgung und Logistik, die aktuell durch die räumliche Trennung der Hauptwache in der Saalbahnhofstraße und des Lagers für Katastrophenschutz in Burgau erschwert wird. Darum wird derzeit im Zuge der Diskussion um eine Erweiterung der Hauptwache nach günstigen Lösungswegen gesucht, ebenso erfolgen Überlegungen zu Maßnahmen der Zentralisierung des Katastrophenschutzes.

Nachfolgende **Feuerwehrgerätehäuser** der freiwilligen Feuerwehr werden über die Darstellung im Flächennutzungsplan gesichert:

Feuerwehrgerätehäuser

Nr.	Lage	Standorte
1	Lobeda-Altstadt	Am Stadthof 2
2	Wöllnitz	Wöllnitzer Straße 105
3	Lichtenhain	Am Hirschberg 5
4	Zwätzen (Jugendfeuerwehr Kunitz ist integriert)	Amts-gasse
5	Vierzehnheiligen	Dorfstraße
6	Krippendorf	Am Gönnabach 8
7	Isserstedt	St. Florianweg 8
8	Lützeroda	Lützeroda Nr. 5
9	Closewitz	Closewitz Nr. 24
10	Münchenroda	Dorfstraße 27a
11	Wogau	Am Klosterhof
12	Göschwitz	Rudolstädter Straße 95 (Standort Wache II)
13	Jena-Mitte Am Anger	Am Anger (Standort Rettungswache)
14	Für das Gerätehaus in Winzerla ist ein Umzug in 2005/06 in das Kreiskatastrophenschutzlager Burgau geplant.	

Mit dem Wegfall der Gemeinbedarfsfunktion des **Asylbewerberheimes auf dem Jenaer Forst** wird die langfristige Planungsabsicht der Renaturierung dieses Bereiches verfolgt und durch die Darstellung als Waldfläche bzw. Ausgleichsfläche erklärt. Die vorhandenen Baulichkeiten und die vorerst weiter bestehende Nutzung des Bundesamtes für die Anerkennung ausländischer Flüchtlinge im Landschaftsschutzgebiet erfahren Bestandsschutz.

Durch die Verlegung der Erstaufnahmeeinrichtung von Jena in den Saale-Holzland-Kreis entstand für die Stadt entsprechend des Thüringer Flüchtlingsaufnahmegesetzes sowie der Thüringer Flüchtlingsverteilungsverordnung ab 2004 die Pflicht, ausländische Flüchtlinge mit Wohnraum zu versorgen. Für die derzeit voraussichtlich ca. 320 Personen bestehen in Jena zwei **Gemeinschaftsunterkünfte**, die zum 01.07.2004 den Betrieb aufgenommen haben. Eine Gemeinschaftsunterkunft mit einer Kapazität von 101 Plätzen nimmt ausschließlich Asylbewerber auf (Carolinestraße 45 in Lobeda-Ost), die zweite Gemeinschaftsunterkunft mit einer Kapazität von 60 Plätzen dient der Aufnahme von jüdischen Emigranten ("Am Plan 8" in Löbstedt). Die beiden Einrichtungen sind im Flächennutzungsplan durch das Symbol für sozialen Zwecken dienende Gebäude dargestellt. Die weitere Aufnahme von Asylbewerbern und Emigranten erfolgt über die Unterkunft in Einzelwohnungen, sodass der Aufbau einer weiteren Gemeinschaftsunterkunft nicht notwendig ist.

Die Planungen zur **medizinischen Versorgung** erfolgen über die Ausweisung von Sonderbauflächen für Forschung und Lehre (vgl. Kap. 3.4).

Die dargestellte **Gemeinbedarfsfläche** für soziale Zwecke an der Straße "Am Erlkönig" ist als Vorbehaltsfläche zur bedarfsgerechten Entwicklung des Gebietes ausgewiesen. Die Fläche dient der potenziellen Deckung des Gemeinbedarfes durch den Siedlungsdruck der umgebenden Wohnbauflächen am Jenzighang und der Wohngebiete südlich und nördlich der Karl-Liebkecht-Straße. Zugleich können die Funktionen am Ostbad sinnvoll ergänzt werden. Die Fläche begünstigt aus städtebaulicher Sicht eine homogene Siedlungsentwicklung durch die funktionale und bauliche Verbindung zwischen den Bauflächen am Ostbad, an der Karl-Liebkecht-Straße sowie am Fuße des Jenzig. Sinnvolle Optionen der Stadtentwicklung auf dieser kommunalen Fläche sollen langfristig vorgehalten und vorbereitet werden. Der Bereich am Ostbad ist von siedlungsnahen Grün- und Freiflächen der Saaleaue und den stadtnahen Hang- und Hochgebietsflächen mit wichtigen Erholungs- und Lebensraumfunktionen umgeben. Dieses wird im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung ebenso beachtet wie die verbindlichen Regelungen des Bundeskleingartengesetzes für die Verbandsgartenanlage.

3.5.4 Ausgangslage Grünflächen

Grünflächen dienen vor allem der städtebaulichen Gliederung, der Gesundheit, Erholung, Freizeit, ökologischen Belangen und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Im Sinne des Baugesetzbuches sind unter Grünflächen sowohl öffentliche als auch private Grünflächen zu verstehen.

Unter Berücksichtigung einer noch darstellbaren Flächengröße sind die übergeordneten und für den Flächennutzungsplan relevanten Grünflächen, die **öffentlichen Grünflächen sowie Erholungsgelände** nach § 1 Abs. 1 der Grünflächensatzung der Stadt Jena und im Sinne des Baugesetzbuches im Flächennutzungsplan dargestellt worden. Sie sind Einrichtungen der Stadt Jena zur allgemeinen unentgeltlichen Benutzung im Sinne ihrer Widmung als Erholungs-, Schau- und Freizeitanlagen. Ebenso sind innerstädtische Grünzüge in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen, bei denen es sich um öffentliches Grün handelt, im Flächennutzungsplan enthalten.

Auch in Bezug auf die Grünflächen erfolgen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes **in generalisierter Form** als Bereichs- und Entwicklungscharakterisierung. Flächen für Straßenbegleitgrün sowie Bäume, Baumreihen, oder Alleen sind den Verkehrsanlagen zuzuordnen und werden im Zuge dieser unterhalten und geplant. Sie werden im Sinne des Baugesetzbuches nicht als öffentliche Grünzüge behandelt. Somit ist die Darstellung von Bäumen, Baumreihen oder Alleen nicht Inhalt der Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Ebenso sind Hausgärten bzw. nicht überbaubare Teile von privaten Baugrundstücken keine Grünflächen gemäß Baugesetzbuch. Sie sind wie die dazugehörigen bebauten Grundstücksteile entsprechend ihrer allgemeinen Art der baulichen Nutzung als Bauflächen zu kennzeichnen. Entsprechend des Generalisierungsgrades des Flächennutzungsplanes auf Grundlage der topografischen Karte im Maßstab 1 : 10.000 kann die Darstellung wohngebietsnaher Grünflächen nicht abschließend erfolgen.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten **öffentlichen Grünbereiche** haben insgesamt eine besondere stadtstrukturelle Bedeutung. Das Grünsystem ist in seiner Gesamtheit das wichtigste Element zur Gliederung des Siedlungskörpers. In Jena ist die Siedlungsentwicklung seit jeher an den Verlauf der Saale und die sie begleitenden Grünbereiche geknüpft. Allen voran die **Saaleauen** besitzen neben den stadtnahen Hang- und Hochgebietsflächen wichtige Erholungs- und Lebens-

raumfunktionen, insbesondere durch die Kultur-, Sport- und Erholungsanlagen in der Oberaue. Eine parzellenscharfe Darstellung einzelner Gebäude, die sich innerhalb des Grünzuges befinden, erfolgt nicht. Insofern sind im Saale-Grünzug Nutzungen eingebettet, die sich dieser Hauptnutzung unterordnen, wie zum Beispiel Gärtnerei und Reithalle westlich Lobeda-Altstadt, Sportanlagen oder auch die südlich der Rasenmühlensel befindliche Fläche des ehemaligen Stadtbaubetriebes, welche Funktionen für die Betreuung der Rasenmühlensel als Stadtpark aufnehmen sollte.

Die Durchgrünung erstreckt sich von der Saale radial entlang der einzelnen Bäche in die Hänge, die eine verbindende Funktion aufweisen, und setzen sich mit den Gartengebieten am Stadtrand fort. Hinzu kommen der Botanische Garten und der Griesbachgarten als Anziehungspunkte im Stadtzentrum. Qualität, Erreichbarkeit und Erlebbarkeit der Grünflächen sind über die reinen Kennzahlen hinaus entscheidende Aspekte für die Nutzung durch die Bewohner.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten **Grünflächen** umfassen insgesamt ca. 1.494,7 ha, von denen ungefähr 154 ha für Dauerkleingärten, ca. 35,6 ha für Sport- und Spielplätze, ca. 53 ha für Parkanlagen und ca. 33 ha für Friedhöfe genutzt werden. Im Stadtgebiet umfassen die dargestellten Grünflächen u.a. auch solche Flächen, in denen sich andere Nutzungen befinden können, wie beispielsweise Einrichtungen für sportliche Zwecke und Freizeit oder Ausgleichsflächen. Die Freiflächen außerhalb der Siedlungskerne, die gemäß ihrer Beschaffenheit und Nutzung als Waldflächen einzustufen sind oder landwirtschaftlich genutzt werden, werden im Kap. 3.8. "Flächen für Landwirtschaft und Wald" behandelt.

Auf Grund ihrer kulturellen Bedeutung wurden folgende wichtige und große Grünflächen mit der Zweckbestimmung als **Parkanlagen** gekennzeichnet:

Parkanlagen

Nr.	Erläuterung	Größe in ha (ca.)
1	Denkmalgeschützter Botanischer Garten mit Griesbach-Garten	6
2	Denkmalgeschützter Drackendorfer Park und die geplante Parkerweiterung in Richtung Klinikum Lobeda	15
3	Denkmalgeschützter Volkspark Oberaue mit Rasenmühlensel	29
4	Friedensberg um das denkmalgeschützte Ehrenmahl	3
Summe		53

3.5.5 Ziele und Leitsätze Grünflächen

In Ergänzung der im Kapitel 4.2 zum Thema Landschaftsplanung angeführten Ziele und Leitsätze werden speziell für die **Grünzüge** der Stadt

- Entwicklungen eines zusammenhängenden Frei- und Grünflächenflächenkonzeptes im Hinblick auf die gesamtstädtische Entwicklung unterstützt, sowie
- die Bestände an innerstädtischen öffentlichen Grünflächen insgesamt erhalten und ausgebaut (Hierzu zählen durchgängige Grünzüge entlang der Saale sowie zwischen den Stadtquartieren – ebenso wie die Pflege der bestehenden Parkanlagen in Jena und die Begrünung von Stadtquartieren, allen voran in Lobeda, Winzerla und Jena-Nord.);
- in Neubaugebieten die Zahl der wohnungsnahen Grün- und Freiflächen über die verbindliche Bauleitplanung gesichert,

- die Ziele zur Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener ländlicher Ortsteile auch durch die Freihaltung von Grün- und Freiflächen zwischen Stadtgebiet und eingemeindeten Ortsteilen verfolgt,
- die Parkanlagen der Stadt als solche wahrnehmbarer in die urbanen Stadtfunktionen eingebunden. Der zusammenhängende zentrumsnahe öffentliche Grünzug entlang der Saale (Schleichersee, Rasenmühleninsel, Paradies, Landfeste, Wenigenjenaer Ufer) soll vorrangig der Erholungsnutzung dienen und im Sinne einer öffentlich nutzbaren **Parklandschaft** gestaltet und durchgehend vernetzt werden.

3.5.6 Planungen Grünflächen

Bei der Erstellung und Bearbeitung von Bebauungsplänen und Rahmenplänen werden bestehende **Grünbereiche** entsprechend der städtebaulichen Zielstellung bestätigt bzw. planungsrechtlich integriert. Auch die Neuanlage von Grünbereichen wird mittels städtischer Planungen gesichert. Die Sicherung von Grünbereichen im unbeplanten Innenbereich gegenüber privaten Investoren erfolgt, wenn sich diese auf kommunalem Grund befinden, durch Nicht-Veräußerung. Als Kriterium für die Sicherung von Grünbereichen kann außerdem in Einzelfällen die Forderung nach der Erhaltung der Eigenart der näheren Umgebung greifen. Auch der Grunderwerb ist für die Sicherung bzw. Herstellung innerstädtischer Grünflächen im Sinne der weiteren Vervollkommnung des städtischen Grünsystems ein wichtiges Instrument. Dieser erfolgt im konkreten Einzelfall unter Nutzung des Vorkaufsrechtes der Stadt.

Im Jahr 2004 ist eine Planungsstudie **Erlebbarkeit der Saale** mit dem Ziel der Sicherung naturnaher Bereiche und der Aufwertung von erlebbaren Erholungs- und Freizeitbereichen abgeschlossen worden. Diese Studie steht als Entwicklungskonzeption mit leitbildartigen Ideen für den Saale-Grünzug zur Verfügung. Die Grundaussagen und die Formulierung der Leitziele können als allgemeine Entwicklungsziele und -richtungen mit einem über den Flächennutzungsplan hinausgehenden Zeithorizont einbezogen werden.

Als vertiefende Planung zu vorgenannter Studie wird zurzeit der **Rahmenplan Volkspark Oberaue** erarbeitet. Das Inwertsetzen der Saaleaue als wichtigstem innerstädtischen Erholungsraum und als Bindeglied zwischen Stadtkern und erholungsbedeutsamer Landschaft ist eine der wesentlichen Aufgaben im Rahmen der Erholungsvorsorge. Dem denkmalgeschützten Volkspark Oberaue gebührt dabei aufgrund seiner unmittelbaren Nachbarschaft zum Stadtzentrum besondere Aufmerksamkeit. Hier wächst der Bedarf an gestalteten, erholungswirksamen Freiräumen ständig. Der Neubau des Paradiesbahnhofs ermöglicht den unmittelbaren und intensiven Kontakt zur Innenstadt Jenas. Die Ordnung und Ergänzung der Erholungsfunktionen im Konsens mit den sich aus dem Denkmalschutz sowie dem Landschaftsschutz einschließlich Arten- und Biotopschutz ergebenden Anforderungen an die Gestaltung des Parks sind Grundanliegen der Rahmenplanung.

3.5.7 Grünflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Im Flächennutzungsplan sind gemäß § 5 Abs. 2, Nr. 5 BauGB auch in Grünflächen eingebettete Nutzungen, wie z.B. Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport- und Spielplätze oder Zeltplätze als Grünflächen darzustellen. Diese dienen i.d.R. der Erholung und Freizeitgestaltung. Im Flächennutzungsplan sind solche **Grünflächen mit besonderer Zweckbestimmung** durch das ergänzende Planzeichen dargestellt.

Darüber hinaus gelten Grünflächen mit der Zweckbestimmung für Ausgleichsflächen als eine nach § 1a Abs. 3 BauGB geeignete Darstellung für Flächen zum Ausgleich von zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft. Auf die Kombination der Darstellung von Grünflächen mit Flächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird im Kapitel 4 "Integration des Landschaftsplanes" eingegangen.

Sportanlagen und Sportplätze

Wie bereits im Kap. 3.5.1 erläutert, werden **Sportanlagen** in Abhängigkeit von ihrer Lage innerhalb von Bauflächen oder innerhalb von Grünflächen behandelt. Den Schulstandorten zugehörige Sportanlagen werden innerhalb der Darstellung Gemeinbedarf erfasst. Eine parzellenscharfe Darstellung einzelner Gebäude, die sich innerhalb einer Grünfläche befinden, ist mit dem Maßstab des Flächennutzungsplanes nicht darstellbar. Das im Flächennutzungsplan enthaltene Symbol für Sportplätze beinhaltet bereits die Kennzeichnung von baulichen **Anlagen für sportliche Zwecke**. So sind beispielsweise die baulichen Einrichtungen für sportliche Zwecke an den Saaleauen (Sportgebiet Oberaue) in den überregionalen **Saale-Grünzug** eingebettet und dieser Hauptnutzung untergeordnet.

Die folgenden innerhalb von Grünflächen auf ca. 28 ha dargestellten **Sportflächen und Freisportanlagen** entsprechen der Sportstättenentwicklungsplanung. Sie haben i.d.R. stadtweite oder regionale Bedeutung.

Sportflächen und Freisportanlagen

Nr.	Bezeichnung
1	Ernst-Abbe-Sportfeld/Sportkomplex Oberaue
2	Sportanlage "Am Jenzig"
3	Sportplatz "Rote Erde", Lobeda-West
4	Sportplatz A.-Diener-Straße, Lobeda-West
5	Sportkomplex Lobeda-Ost
6	Sportanlage Zwätzen, Brückenstraße
7	Sportplatz Göschwitz
8	Sportplatz Erfurter Straße
9	Sportplatz Burgau, Reifsteinweg
10	Sportplatz Maua
11	Sportplatz Isserstedt

Darüber hinaus sind **bestehende Sportflächen** in Winzerla und in Cospeda im Flächennutzungsplan durch das Planzeichen für Sportplätze dargestellt.

Die im Flächennutzungsplan als Sportplatz dargestellte Fläche westlich Lobeda-Altstadt wird derzeit für neue Freizeitangebote (u.a. Kunsthockeyrasenanlage) erschlossen und ein Treffpunkt für Sport- und Freizeit entwickelt.

Die Ansiedlung von **Trend- bzw. Sondersportarten** wird in innerstädtischen bzw. auch städtischen Randbereichen bei Beachtung einer guten Erreichbarkeit unterstützt. Die Sicherung der Flächen für Sondersportarten erfolgt beispielsweise für den **Reitsport** mit einer Darstellung der fünf Reiterhöfe in Lützeroda, Cospeda, an den Fuchslöchern, "Am Saalewehr" und Otto-Schott-Platz im Flächennutzungsplan (Sportplatz R). Der Bestand von 35 km ausgewiesenen Reitwegen wird durch weitere Ausweisungen seit dem 01.01.2004 um 50 km in Wald und Offenland vergrößert. Aufgrund

der Lage dieser Wege wird die nähere Planung hierzu im Rahmen des Wanderwegenetzes im Kapitel 3.8 dargelegt.

Die sechs Bootshäuser für den **Kanu- und Rudersport** am Burgauer Weg/Oberaue werden über eine entsprechende Kennzeichnung (Sportplatz K) im Flächennutzungsplan gesichert.

Für den **Schießsport** steht die "Schießsportanlage Löbstedt", die durch den Jenaer Schützenverein "Erlkönig e.V." und gleichzeitig als Ausbildungsgelände der Feuerwehr genutzt wird, zur Verfügung. Diese Anlage wird – ebenso wie die beiden **Hundesportplätze** in der Ringwiese und am Landgrafen – als Sondersportanlage über die Darstellung als Sportplatz im Flächennutzungsplan gesichert.

Golfplatz

Seit der Eingemeindung besteht am Standort Münchenroda ein **Golfplatz** im Stadtgebiet. Diese Nutzung entspricht dem Ziel 7.4.11. im Regionalen Raumordnungsplan Ostthüringen. Die Hauptflächennutzung besteht entsprechend des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aus Grünflächen mit der Zweckbestimmung Golfplatz und wird entsprechend im Flächennutzungsplan dargestellt. Die bebaubaren Flächen des Golfplatzes sind in ihrer Nutzung der Hauptnutzung untergeordnet. Die baurechtliche Genehmigung zur Errichtung der geplanten Gebäude innerhalb des Golfplatzes ist über die verbindliche Bauleitplanung mit dem rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 30 BauGB gesichert.

Zeltplatz

Der Flächennutzungsplan sichert über die Darstellung als **Zeltplatz** innerhalb der dargestellten Grünflächen am Jenzigweg die Möglichkeit zur langfristigen Betreibung des bereits bestehenden Campingplatzes "Unter dem Jenzig". Die explizite Kategorisierung als Zeltplatz gemäß Baunutzungsverordnung erfolgt unter anderem vor dem Hintergrund des saisonalen Betriebs und der entsprechenden Ausstattung der Anlage, die in direkt angrenzender Nachbarschaft des Jenaer Ostbades der temporären Aufstellung von Wohnwagen oder Zelten zum Wohnen auf Zeit dienen.

Festplatz

Am östlichen Saaleufer befindet sich innerhalb der Grünflächen südlich der Wiesenbrücke der **Festplatz "Auf dem Gries"**. Dieser wird durch das entsprechende Planzeichen im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Fläche wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 23.10.1996 bereits als Vorbehaltsfläche für Volksfeste vorgesehen. Die Inanspruchnahme dieser Fläche war geplant für den Zeitpunkt nach der Bebauung des Eichplatzes, der bisher für diese Nutzung zur Verfügung steht. Der Beschluss von 1996 weist bereits auf die Lage im Überschwemmungsgebiet hin.

Eine gutachterliche Untersuchung aus dem Jahr 1998 zur Prüfung der zu erwartenden Lärmimmission kommt zu dem Ergebnis, dass bei den geplanten Großveranstaltungen am Standort "Auf dem Gries" die zulässigen Lärmimmissionsrichtwerte, die aufgrund der Wohnbebauung in der Umgebung des Gebietes bestehen, nicht eingehalten werden können. Dies kann weder durch den Einsatz technischer Hilfsmittel, wie beispielsweise Lärmschutzwände, verhindert werden, noch ist eine genehmigungsfähige Lösung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung möglich. Am 24.03.2004 hat der Jenaer Stadtrat vor dem Hintergrund einer Neueinschätzung der Planungssituation die weitere Untersuchung zur Nutzung und Umgestaltung des Gebietes "Auf dem Gries" beschlossen. Als Übergangslösung sind einzelne Feste sowohl auf dieser Fläche als auch innerhalb des Stadtge-

bietet denkbar, sofern die Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes berücksichtigt werden.

Gartengebiete und Kleingartenflächen

Jena ist auch eine Stadt im Grünen durch seine vielen Gärten. Zu den Grünflächen, die einer besonderen Nutzung unterliegen, gehören Privatgärten in bebauten und unbebauten Grundstücken, Kleingärten und nach Bundeskleingartengesetz organisierte Kleingärten. Im Stadtgebiet sind 73 Kleingartenvereine im Regionalverband der Kleingärtner Jena/Saale-Holzland-Kreis gemäß Bundeskleingartengesetz (BkleingG) organisiert. Sonstige Gartenanlagen, Privatgärten, Wohnungs- und Arbeitnehmergärten sowie Grabeland sind im Flächennutzungsplan in der Flächendarstellung für Grünflächen enthalten.

Der Flächennutzungsplan erfasst die nach **Bundeskleingartengesetz** organisierten Kleingartenanlagen und stellt diese mit dem Planzeichen für Dauerkleingarten dar, sofern nicht andere kommunale Entwicklungsabsichten dargestellt sind. Letzteres trifft z.B. in den Bereichen des übergeleiteten rechtskräftigen Bebauungsplanes "Südwestvorstadt" oder der Vorbehaltsflächen für Wohnen "Am Jenzighang" und "Unter der Lobdeburg", wie auch für Gartenanlagen in Innenbereichslage ("Mietergärten Sonnenhang", Closewitzer Straße) zu, in denen Teile solcher Anlagen durch Baufächendarstellungen überlagert werden. Das Bundeskleingartengesetz beinhaltet verbindliche Regelungen zum Umgang mit den Verbandsgärten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Die **geplante Kleingartenkonzeption** der Stadt Jena ist als innerstädtische Rahmenvorgabe zum weiteren Umgang mit den Kleingärten im Stadtgebiet zu verstehen. Die Verbände wurden im September 2003 von dem Vorhaben der Erstellung einer solchen Konzeption informiert. Aus der Analyse möglicher Konflikte zwischen der kleingärtnerischen Nutzung und anderweitigen Ansprüchen bzw. Entwicklungsabsichten sollen Vorschläge für das kurz-, mittel- und langfristige Verfahren abgeleitet werden. Das Ergebnis wird z.B. auch zeigen, ob eine mittel- oder langfristige Reduzierung der Anlagen in der Saaleaue möglich sein wird. Langfristig ist der Biotopverbund entlang der Saale und die Aufgabe von störenden Gartennutzungen in ufernahen Bereichen ein Leitbild in der Siedlungsentwicklung.

Friedhöfe

Die Friedhöfe in der Stadt können aufgrund ihrer gärtnerischen Gestaltung und da sie jedermann zur kontemplativen Ruhe zur Verfügung stehen, durchaus als Grünflächen gewertet werden. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan mit der näheren Zweckbestimmung als Friedhof dargestellt. In Jena stehen für Bestattungen 25 Friedhöfe mit einer Gesamtfläche von ca. 33 ha zur Verfügung. Unter diesen Friedhofsanlagen befinden sich vier kirchliche Einrichtungen und drei Einrichtungen mit städtischen und kirchlichen Flächen.

Mit den über die Flächennutzungsplanung gesicherten Flächen für Friedhöfe ist die Einrichtung einer ausreichenden Anzahl an Grabstätten gewährleistet. In einigen Stadtteilen kann der Bedarf nicht vollständig wohnungsnah gedeckt werden bzw. entspricht das Angebot nicht der Nachfrage nach bestimmten Bestattungsarten. Eine solche ortsteilbezogene Unterversorgung wird entweder auf benachbarten Anlagen mit Überkapazitäten oder aber auf dem Nordfriedhof, der mit insgesamt 18 ha eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion besitzt, ausgeglichen. Der südliche Teil des Nordfriedhofs ist als Denkmalensemble erfasst. Auf dem nördlichen Teil des Nordfriedhofs finden seit 1956 Urnenbeisetzungen statt. Hydrogeologischen Untersuchungen sind für diesen Bereich

nicht notwendig, da auf dem Erweiterungsbereich ausschließlich Urnenbeisetzungen vorgenommen werden, für welche die Anforderungen an die Bodenbeschaffenheit keine Anwendung finden.

Mit der Darstellung des Ostfriedhofs im Flächennutzungsplan wird in dessen südlichem Teil eine Vorbehaltsfläche für eine langfristige Erweiterung gesichert.

Erforderliche Beschlüsse zu einer darüber hinaus gehenden **Erweiterung der Friedhofskapazitäten** werden erst dann gefasst, wenn konkrete Bedarfe bestehen. Als erstes sollen dann die möglichen Erweiterungsflächen in den Gemarkungen "Cospeda, Flur 1" sowie "Drackendorf, Flur 1" reserviert werden. Im Flächennutzungsplan erfolgt somit keine Darstellung dieser Vorbehaltsflächen. Die in der Studie zur Friedhofszielplanung empfohlene Neuanlage des Südfriedhofs nördlich Drackendorf ist langfristig mit den Planungszielen der Stadt Jena und grundsätzlich mit dem Schutzzweck eines Landschaftsschutzgebietes vereinbar. Im Falle umfangreicher baulicher Vorhaben, die die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfordern, ist die Genehmigung der Oberen Naturschutzbehörde zur Ausgliederung der Fläche aus dem Schutzgebiet zu beantragen.

Kinderspielplätze

Spielflächen werden in der Stadt Jena durch Wohnungseigentümer und durch die Kommune bereitgestellt. Dabei zeichnet die Stadt vorzugsweise für Spielflächen mit folgenden Merkmalen verantwortlich:

- Spielflächen in Wohngebieten mit hoher Wohndichte
- Spielflächen mit überregionalem Charakter
- Traditionelle Spielflächen
- Spiel- und Aufenthaltsflächen für Jugendliche

Hauptzielgruppe für die Betreuung kommunaler Spielflächen ist die Gruppe der 6- bis 13-Jährigen Kinder und die Gruppe der 14- bis 18-Jährigen Jugendlichen.

Die kommunalen Spielflächen werden im Netzplan Kinderspielflächen festgehalten, der durch den Jugendhilfeausschuss fortgeschrieben und durch den Stadtrat bestätigt wird. Die ausgewiesenen Spielflächen im Netzplanentwurf 2005, dessen Beschlussfassung kurz bevor steht, werden in drei Kategorien unterteilt. Spielplätze in eingemeindeten Ortschaften werden i.d.R. der Kategorie II zugeordnet. Spielplätze der Kategorie III stellen eine zusätzliche Spielmöglichkeit dar, die eigenverantwortlich von Initiativen oder Vereinen der jeweiligen Ortschaft geplant und gepflegt werden.

Im Flächennutzungsplan sind die kommunalen Kinderspielflächen entsprechend **Netzplan 2005** (Entwurf) mit dem Symbol für Spiel- und Ballspielplätze dargestellt:

Kommunale Kinderspielflächen Kategorie I – Lobeda West

Nr.	Standort	Gemarkung-Flur, Flurstück
1	Hans-Berger-Straße	Lobeda-5, Flst.: T.v. 600
2	Fregestraße/Klex	Lobeda-5, Flst.: T.v. 502
3	Skateboardbahn Lobeda	Lobeda-5, Flst.: 602

Kommunale Kinderspielflächen Kategorie I – Lobeda-Ost

Nr.	Standort	Gemarkung-Flur, Flurstück
4	Marienwäldchen	Drackendorf-2, Flst.: T.v. 541
5	Ziegesarstraße	Lobeda-3, Flst.: T.v. 371
6	Kastanienstraße	Lobeda-3, Flst.: T.v. 322
7	Salvador-Allende-Platz	Lobeda-3, Flst.: T.v. 355

Kommunale Kinderspielflächen Kategorie I – Winzerla

Nr.	Standort	Gemarkung-Flur, Flurstück
8	Am Sportplatz Göschwitz	Göschwitz-2, Flst.: T.v. 76
9	H.-Schrade-Straße	Winzerla-3, Flst.: T.v. 353
10	Schrödingerstraße	Winzerla-3 Flst.: T.v. ,358
11	Hahnengrundweg, Spielplatz ist Bestandteil des 3.BA „Im Hahnengrund“	Winzerla-5, Flst. 567
12	Spielpunkte an der „Wasserachse“ Winzerla	Winzerla-5

Kommunale Kinderspielflächen Kategorie I – West

Nr.	Standort	Gemarkung-Flur, Flurstück
13	Sickingenstraße	Jena-17, Flst.: T.v. 68 / Jena-20, Flst.: T.v. 20
14	Fichteplatz	Jena-23, Flst.: T.v. 222/5
15	Friedensberg	Jena-23, Flst.:T.v. 112
16	Paradies	Jena-4, Flst.: T.v. 4
17	Kritzegraben	Jena-13, Flst.: 14/4
18	Landveste, Planung	Jena-6, Flst.: T.v. 79
19	Eichplatz (wird im Bebauungsplan "Eichplatz" durch mehrere dezentrale Spielgeräte ersetzt)	Jena, Flst.: 114/3
20	Skateranlage Rasenmühlensinsel	Jena-4, Flst.: T.v. 4
21	Spielpunkte Johannisstraße/ Kollegienstraße (um „Neue Mitte“)	Jena-1, Flst.: 198/22, 198/9

Kommunale Kinderspielflächen Kategorie I – Nord

Nr.	Standort	Gemarkung-Flur, Flurstück
22a	Nord II Planung , Ersatzfläche für Nr. 22 / Nr. 44	Löbstedt-2 (im B-Plan „Camburger Straße“)
22	Friedenstraße, fällt weg für Nr. 22a	Löbstedt-3, Flst.: T.v. 433
23	Himmelreich	Zwätzen-4, Flst.: 53
24	Zwätzen-Nord	Zwätzen-3, Flst.: 8/7 (im B-Plan "Zwätzen-Nord")

Kommunale Kinderspielflächen Kategorie I – Ost

Nr.	Standort	Gemarkung-Flur, Flurstück
25	Vor der Talschule	Ziegenhain-2, Flst.: 451
26	Wenigenjenaer Platz	Wenigenjena-9, Flst.: T.v. 136
27	Schlippenstraße, Abriss u. Streichung wenn Nr. 27a fertig gestellt ist	Wenigenjena-9, Flst.: T.v. 420
27a	Kunitzer Straße, Planung (Tausch)	Wenigenjena-10, Flst. 175/2
28	Wiesenstraße an der Griesbrücke, Abbruch bei Ausführung Baumassnahme Stadtteilbrücke	Jena-7, Flst.: 28/2,
28a	An der Griesbrücke / Am Gries Planung (Tausch)	Wenigenjena-10, Flst.: 2/10
29	Löbichauer Straße	Wenigenjena-15, Flst.: 101
30	Franz-Liszt-Straße	Wenigenjena-13, Flst.: T.v. 31, 44
31	In den Fuchslöchern	Wenigenjena-18, Flst.: T.v. 450

Kommunale Kinderspielflächen Kategorie II

Nr.	Standort	Gemarkung-Flur, Flurstück
32	E.-Schneller-Straße, Lobeda-Ost	Lobeda-3, Flst.: T.v. 384
33	E.-Wölk-Straße	Lobeda-5, Flst.: T.v. 565
34	Ziegenhain	Ziegenhain-3, Flst.: 352
35	Krippendorf	Krippendorf-1, Flst.: T.v. 33
36	Kunitz (Am Spielberg)	Kunitz-1, Flst.: T.v. 55/3
37	Leutra	Leutra-1, Flst.: T.v. 58
38	Münchenroda	Münchenr.-1, Flst.:T.v.60/2, 60/3
39	Vierzehnheiligen	Vierzehnh.-1, Flst.: 57/2, 59, T. v. 109/19
40	Wogau	Wogau-4, Flst.: T.v. 550/10
41	Ilmnitz Spielplatz, im Rahmen der Bebauung "In den halben Äckern"	Ilmnitz-1, Flst. 539
42	Ilmnitz Bolzplatz, im Rahmen der Bebauung "In den halben Äckern"	Ilmnitz-1, Flst. 539
43	Isserstedt, Am Burggarten	Isserstedt-1, Flst. 116/1
44	Stifterstraße, fällt weg für Nr. 22a	Löbstedt-2, Flst.: 18/2, 23/1
45	Johannes-R.-Becher-Straße	Winzerla-3, Flst.: T.v. 323

Kommunale Kinderspielflächen Kategorie III

Nr.	Standort	Gemarkung-Flur, Flurstück
46	Landgraf	Jena-33, Flst.: T.v. 61
47	Ilmnitz Dorfanger	Ilmnitz-1; Flst.: T.v. 29/1
48	Lobeda-Altstadt (Ballspielfläche) in der Vorbehalftfläche für Wohnen „Unter der Lobdeburg“	Lobeda-3, Flst.: 39/1
49	Cospeda (Ballspielfläche)	Cospeda-4, Flst.: 282/1
50	Krippendorf (Ballspielfläche)	Krippendorf-1, Flst. 13/1
51	Kunitz, Am Park (Ballspielfläche)	Kunitz-3, Flst.: T.v. 357/1, 358
52	Löbstedt, im alten Ortsteil	Löbstedt-1, Flst.: 78

Die künftige Versorgung mit Flächen für Kinderspielplätze erfolgt vorwiegend durch Instandhaltung und Erneuerung der vorhandenen Anlagen und vereinzelt wird eine Verdichtung des Netzes angestrebt. **In Erstellung bzw. in Planung befindliche Spielplätze** sind in o.g. Tabellen enthalten und sind im Flächennutzungsplan mit dem Symbol für Spiel- und Ballspielplätze dargestellt.

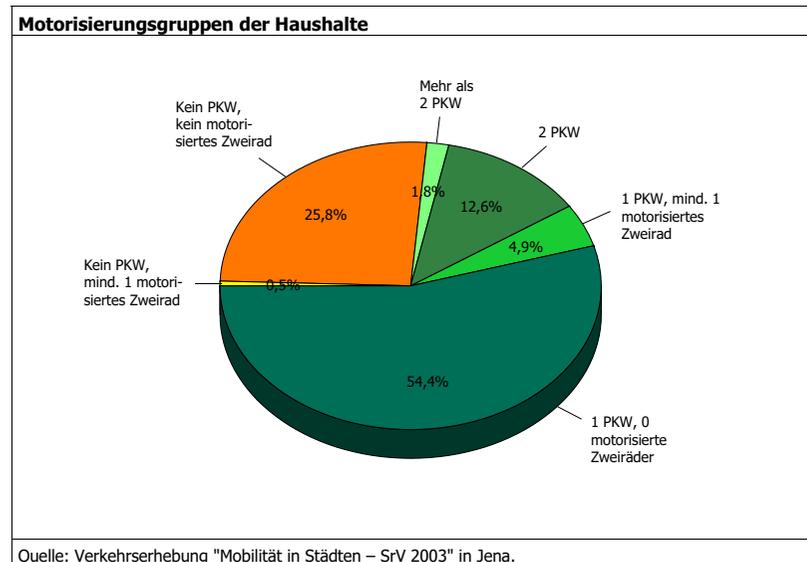
Im Flächennutzungsplan werden damit Spielplatzflächen von insgesamt ca. 7,6 ha meist innerhalb von Grünflächen dargestellt.

3.6 Verkehr

3.6.1 Ausgangslage

Jena hat sich auf Grund seiner geografischen Lage zu einem Verkehrsknotenpunkt mit regionaler und überregionaler Bedeutung entwickelt. Die Thüringer Städtekette stellt eine Entwicklungsachse in Ost-West-Richtung dar, wobei die Bundesautobahn A 4 innerhalb dieser Achse mit den Anschlussstellen Jena-Lobeda und Jena-Göschwitz unmittelbar südlich an Jena vorbeiführt. In Nord-Süd-Richtung bildet das Saaletal eine überregionale topografische Achse, die gleichsam die gesamte Besiedlung und Erschließung der Region beeinflusst und damit auch zur Herausbildung der Nord-Süd-Verkehrsachse geführt hat. Entsprechend ist die verkehrliche Situation innerhalb des Stadtgebietes in Jena eng an das überregionale Erschließungssystem geknüpft.

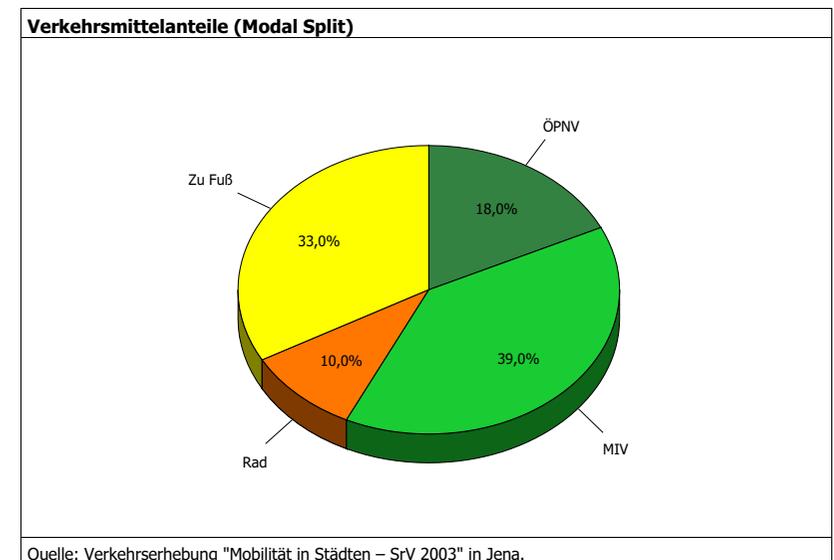
Der **Motorisierungsgrad** in Jena nimmt derzeit trotz der allgemein abnehmenden Einwohnerzahlen weiter zu. Gemäß Shell-Prognose¹⁴ stagniert die Bevölkerungszahl in Deutschland ab dem Jahr 2000 bis zum Jahr 2005 mit 82 Mio. und nimmt danach auf etwa 80,5 Mio. im Jahr 2020 ab. Die Anzahl der Erwachsenen ab 18 Jahren an der Gesamtbevölkerung nimmt hingegen noch bis zum Jahr 2015 auf ca. 69 Mio. zu und ist erst danach rückläufig. Unabhängig von der Anzahl Erwachsener wird gemäß des aktuellen Jenaer Verkehrsentwicklungsplanes (VEP 2002) die Anzahl der Fahrzeuge weiter zunehmen, da Familien häufiger zwei oder mehr Autos besitzen werden und gleichzeitig die Anschaffung eines PKW immer frühzeitiger erfolgt. Hinsichtlich der Entwicklung der Motorisierung wird ausgehend vom Jahr 2000 mit einem Bestand von ca. 43,8 Mio. Pkw eine Entwicklung prognostiziert, die 2015 deutschlandweit zu einem Pkw-Bestand von ca. 49,5 Mio. führt.



¹⁴ Deutsche Shell AG: „Mehr Autos – weniger Verkehr?“ (Szenarien des Pkw-Bestandes und der Neuzulassungen in Deutschland bis zum Jahr 2020) Hamburg 2001.

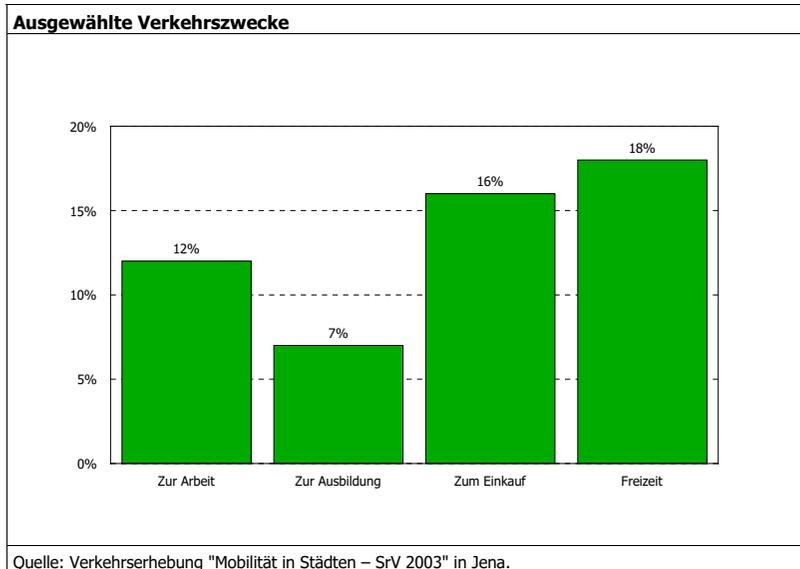
In Jena ist gemäß der Verkehrserhebung "Mobilität in Städten – SrV¹⁵ 2003" aktuell eine Steigerung auf 400 Pkw/1000 Einwohner zu verzeichnen, was gegenüber 1991 (320 Pkw/1000 Einwohner) einem Zuwachs von 25 % entspricht.

Die Mobilität liegt bei 3,3 Wegen je Einwohner und Tag. Der klassische **Modal Split** zwischen motorisiertem Individualverkehr (MIV) und öffentlichem Personennahverkehr (ÖPNV) ergibt aktuell ein Verhältnis von 68 zu 32, während das Verhältnis 1991 noch 61 zu 39 betrug. Für das Jahr 2015 wird mit einer Verteilung von 71 zu 29 gerechnet. Einen wesentlichen Faktor bilden hierbei die ca. 9.400 Aus- und 18.300 Einpendler pro Tag (2002). In den nachfolgenden Abbildungen sind die Anteile aller Verkehrsarten sowie der Anteil ausgewählter Verkehrszwecke am Gesamtverkehrsaufkommen dargestellt:



Entsprechend der Ergebnisse der im Oktober 1998 durchgeführten Kordonenerhebung beträgt der **Anteil des Durchgangsverkehrs** (Beginn und Ende der Fahrt liegen außerhalb Jenas) am Gesamtverkehrsaufkommen bei insgesamt 10 %. An den Querschnitten der Bundesstraßen wurden bis zu 13 % Durchgangsverkehrsanteile ermittelt. Zwischen den Anschlussstellen der A 4 sowie an der B 7-West war der Anteil des Durchgangsverkehrs am Ermittlungstag am höchsten, ebenfalls relativ hohe Anteile bestanden zwischen B 7-West und -Ost sowie zwischen B 88-Nord und Autobahnanschlussstelle Jena-Göschwitz. Als wenig bedeutsam wurde der Anteil an Durchgangsverkehr auf der Eckverbindung B 7-West und B 88-Nord verzeichnet.

¹⁵ System repräsentativer Verkehrserhebungen.



Motorisierter Individualverkehr

In einem Flächennutzungsplan werden gemäß § 5 Abs. 2 BauGB nur "Flächen für den überörtlichen Verkehr und örtliche Hauptverkehrszüge" gesondert dargestellt. Hierunter fallen nach der im Regionalen Raumordnungsplan 1999 dargestellten Kategorisierung

- **Großräumige Straßenverbindung** (Kategorie I): Autobahn A 4 (Dresden – Frankfurt)
- **Überregionale Straßenverbindung** (Kategorie II): Bundesstraßen B 7 (Jena – Eisenberg), B 88 (Naumburg – Rudolstadt)
- **Regionales Hauptnetz** (Kategorie III): Bundesstraße B 7 (Jena – Weimar), die Landesstraße L 1060 (Isserstädt – Apolda)
- **Bedeutende kleinräumige Straßenverbindungen** (Kategorie V): Landesstraßen L 1075, L 1077, L 2301

Darüber hinaus sind gemäß Verkehrsentwicklungsplan folgende weitere Straßen von hervorgehobener Bedeutung:

- **Ortsdurchfahrt B 7:**¹⁶ Erfurter Straße/Humboldtstraße/Fürstengraben/Am Anger/Karl-Liebknecht-Straße/Eisenberger Straße und
- **Ortsdurchfahrt B 88:** Naumburger Straße/Camburger Straße/Am Anger/Am Eisenbahndamm/Stadtrodaer Straße/A 4/Ortsdurchfahrt Maua;

¹⁶ Die Bundes- und Landesstraßen liegen innerhalb der Ortsdurchfahrt gemäß § 43 Abs. 2 Thüringer Straßengesetz (ThürStrG) in der Baulast der Kommune.

- **kommunale Hauptverkehrsstraßen** wie z.B. die Wiesenstraße/Jenzigweg, Brückenstraße, Rautal, Westbahnhofstraße/Magdelstieg, Tatzendpromenade/Winzerlaer Straße, Ernst-Haeckel-Straße/Knebelstraße/Kahlaische Straße, Göschwitzer Straße/Prüssingstraße;
- **weitere verkehrswichtige Straßen**, die der Anbindung der in den Seitentälern gewachsenen Wohngebiete dienen (z.B. Dornburger Straße/Naumburger Straße, Lutherstraße, Friedrich-Engels-Straße, Karl-Liebknecht-Straße, Karl-Marx-Allee, Erlanger Allee) sowie die Ortsverbindungsstraßen für die eingemeindeten Ortschaften (vgl. Beikarte "Verkehr").

Öffentlicher Personenverkehr

Jena ist Kreuzungspunkt der Mitte-Deutschland-Schienenverbindung (Dresden – Chemnitz – Gera – Jena – Erfurt – Kassel – Ruhrgebiet) und der Saalebahn (Hamburg – Berlin – München/ICE-Strecke). Direkte Umsteigebeziehungen beider Strecken bestehen nur für den Regionalverkehr am Bahnhof Jena-Göschwitz (kein ICE-Halt). Weitere Bahnhöfe sind der Westbahnhof (Mitte-Deutschland-Bahn) sowie der Paradiesbahnhof, der Saalbahnhof (Saalebahn) sowie der Haltepunkt Zwätzen.

In das ÖPNV-System sind zahlreiche **Regionalbuslinien**, die in das Oberzentrum ein- und ausstrahlen, integriert, die u.a. teilweise der Erschließung der eingemeindeten Ortsteile dienen. Die Beförderungsfälle des ÖPNV belaufen sich im Stadtbusverkehr auf rd. 6,3 Mio. und im Straßenbahnverkehr auf rd. 13,4 Mio. (Fahrgasterhebung 1999).

Die Linienführungen von **Bus und Straßenbahn** verlaufen im zusammenhängenden Stadtgebiet schwerpunktmäßig radial in das Stadtzentrum und bieten für die Siedlungsschwerpunkte eine gute Erschließung. Das Stadtgebiet wird vom städtischen Nahverkehrsbetrieb über 21,9 km Streckennetz der Straßenbahn (davon 15,3 km auf besonderem Bahnkörper und 6,6 km eingleisige Abschnitte in den Bereichen Zwätzen/Löbstedt sowie Jena-Ost/Wenigenjena) und durch Busse über ein 44,2 km langes Streckennetz (60,9 km Linienlänge) bedient.

Hervorzuheben für die Stadt Jena ist, dass die Leistungsfähigkeit des städtischen Verkehrsnetzes durch **natürliche und strukturell bedingte Faktoren**, wie die topografische Lage Jenas, die lang gestreckte Siedlungsform in der Tallage, die trennende Wirkung der Eisenbahntrassen und der Saale sowie die historisch gewachsene Stadtstruktur mit ihren engen Straßenräumen beschränkt ist und dessen weitere Entwicklung erschwert wird. Entsprechend sind im bestehenden Straßennetz Nutzungskonflikte sowohl zwischen den einzelnen Verkehrsarten (Fußgänger, Radfahrer, MIV, ÖPNV, Güterverkehr) als auch mit den an die vorhandenen Straßenräume angrenzenden, teilweise sensiblen Funktionen des Bestandes (z.B. Wohnen) nicht zu vermeiden.

Flugverkehr

Im Planteil des Flächennutzungsplanes werden zwei Hubschrauberlandeplätze durch das entsprechende Symbol gekennzeichnet. Der eine befindet sich am Klinikum Lobeda und ist gemäß § 6 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) als offizieller Landeplatz zugelassen. Der zweite befindet sich nordwestlich Lobeda-Altstadt und steht ausschließlich für Rettungshubschrauber und nur in Notfällen zur Verfügung und soll darum erhalten bleiben. Da er nicht als offizieller Hubschrauberlandeplatz angelegt wurde, ist er nach LuftVG auch nicht genehmigungspflichtig.

Die überregionale Luftraum-Anbindung erfolgt über den Flughafen Erfurt. Östlich von Jena befindet sich auf dem Verkehrslandeplatz Jena/Schöngleina die Luftrettungsstation "Christoph 70". Ebenso hat Schöngleina Bedeutung für den Geschäftsreise- und Werksflugverkehr sowie für den ansässigen Luftsportverein.

3.6.2 Ziele und Leitsätze

- Nach dem Prinzip der "Stadt der kurzen Wege" wird eine Verkehrsvermeidung und -beruhigung durch stadtverträgliche Nutzungsmischung verfolgt, wobei vorhandene Bau- und Funktionsstrukturen (Trennung von Wohnen und Arbeit) Grenzen setzen.
- Die Stadt Jena strebt eine integrierte Verkehrsentwicklungsplanung an, in die alle Verkehrsarten einbezogen werden und in der die Verkehrsmittel des Umweltverbundes (ÖPNV, Rad, Fußgänger) Vorrang erhalten.
- Für Wohn-, Gewerbe-, und Kerngebiete wird eine sichere und stadtverträgliche Erreichbarkeit sowohl für den ÖPNV als auch für den MIV mit einer guten Erschließungsqualität angestrebt.
- Das Straßennetz soll funktional, hierarchisch und gestalterisch gegliedert sein, wobei der Kraftfahrzeugverkehr in Abhängigkeit von den Vorgaben der Gesetzgebung des Umweltschutzes auf ein Netz von städtebaulich integrierten Hauptstraßen konzentriert wird. Sensible Straßenräume sollen vom Durchgangsverkehr entlastet werden. In einigen Quartieren ist eine Verkehrsberuhigung mit unterschiedlichen gestalterischen Maßnahmen sinnvoll.
- Zur Attraktivitätssteigerung des öffentlichen Personennahverkehrs sollen der städtische und regionale ÖPNV besser untereinander verknüpft sowie mit dem Fernverkehr koordiniert werden. Dies wird durch weitere organisatorische Maßnahmen z.B. durch Abstimmung der Nahverkehrspläne mit benachbarten Aufgabenträgern des ÖPNV unterstützt.
- Zur Entlastung des Straßennetzes sollen insbesondere im Berufsverkehr Kfz-Verkehrsanteile auf den ÖPNV verlagert und zumutbare Restriktionen (wie z.B. flächendeckende Parkraumbewirtschaftung im Stadtzentrum) einbezogen werden.
- Für einen stadt- und umfeldverträglich organisierten ruhenden Kraftfahrzeugverkehr sind Parkraumkonzepte vorgesehen, die auf eine gezielte Lenkung in zentrale Parkeinrichtungen, wie Parkhäuser und Parkplätze ausgerichtet sind. Der Parksuchverkehr ist zu minimieren. Die historischen Straßenräume der Innenstadt sollen vom ruhenden Verkehr freigehalten werden. In Stellplatzbewirtschaftungskonzepten erhalten Bewohner und Kunden Priorität.
- Der Fußgänger- und Radverkehr soll durch eine verbesserte Erreichbarkeit und Gestaltung sowohl der Innenstadt als auch der naturnahen Erholungsräume gefördert werden. Die überregionalen Radwanderwege "Thüringer Städtekette" und "Saale Radwanderweg" sollen verbessert und deren Attraktivität erhöht werden. Zur Förderung des Alltagsradverkehrs sollen Hauptverbindungen durch verkehrsorganisatorische und bauliche Maßnahmen fahrradfreundlich gestaltet werden.
- Der Güterverkehr soll durch die Erhaltung bzw. die Verbesserung des Straßenhauptnetzes sicher und verträglich abgewickelt werden, da dieses hauptsächlich die Funktionen des innerstädtischen Güterverkehrs übernimmt. Ziel ist die Führung auf verkehrlich weniger sensiblen Hauptverkehrsstraßen sowie die Ausweisung von Schwerverkehrsrouten (A 4, Stadtrodaer

Straße, Ost-Tangente, Wiesenstraße als künftige B 88) und entsprechende wegweisende Beschilderung entsprechend des Handlungskonzeptes des Verkehrsentwicklungsplanes 2002.

- Die wechselseitigen Behinderungen des Lieferverkehrs mit dem fließenden und ruhenden Kfz-Verkehr, ÖPNV sowie Fußgängern sollen abgebaut werden.

3.6.3 Planungen

Sowohl beim innerörtlichen als auch beim regionalen und überregionalen Verkehr ist mit einer weiteren Zunahme zu rechnen. Ursachen hierfür sind der wachsende Motorisierungsgrad der Bevölkerung, die oberzentrale Funktion Jenas und die Bedeutung als Arbeitsstättenzentrum Ostthüringens. Gerade die wirtschaftsstrukturellen Entwicklungen, wie die Verschiebungen bei den gewerblich Beschäftigten zugunsten des Dienstleistungssektors, die Umnutzung innerstädtischer Konversionsflächen und die Entwicklung des Gewerbegebietes "Göschwitz", haben verkehrsrelevante Auswirkungen, die in die Flächennutzungsplanung einfließen. Insgesamt werden neben den Anforderungen durch den fließenden Verkehr auch die Anforderungen an Kapazitäten im ruhenden Kraftfahrzeugverkehr steigen.

Der Flächennutzungsplan stellt Verkehrsflächen für örtliche Hauptverkehrszüge, den übergeordneten Verkehr und einzelne Standorte für den ruhenden Verkehr als Parkieranlagen dar. Die Bundesverkehrswegeplanung bzw. die Straßenverkehrsplanung des Landes Thüringen werden dabei über den Verkehrsentwicklungsplan in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen. Der Verkehrsentwicklungsplan findet als Fachplan Eingang in die Flächennutzungsplanung und die Konzepte für die Verkehrsentwicklung werden im Hinblick auf die gesamtstädtische Entwicklung Jenas mit den Zielen anderer Fachplanungen abgewogen.

Motorisierter Individualverkehr

Der **Verkehrsentwicklungsplan** für die Stadt Jena wurde 1993 nach den Grundsätzen der integrierten Verkehrsplanung und in Übereinstimmung mit den allgemeinen Zielen der Stadtentwicklung erarbeitet. Dieser Verkehrsentwicklungsplan wurde durch einen Nahverkehrsplan (1996), ein Radverkehrskonzept (1998) sowie ein Parkraumkonzept für die Innenstadt (1999) ergänzt. Derzeit liegt der Verkehrsentwicklungsplan in der überarbeiteten und am 16.04.2003 vom Stadtrat beschlossenen Fassung als Verkehrsentwicklungsplan 2002 (VEP 2002) vor. Die Fortschreibung und Aktualisierung bezieht sowohl die gesamtstädtische Entwicklung Jenas als Oberzentrum als auch die eingemeindeten ländlichen Ortsteile ein und beinhaltet darüber hinaus die Fortschreibung des Nahverkehrsplans für die Jahre 2002 – 2006. Das **Radverkehrskonzept** wurde 2003 als langfristiges Entwicklungskonzept vollständig überarbeitet.

Der **Bundesverkehrswegeplan** sieht im Südraum Jenas mit vordringlichem Bedarf umfassende Straßenbaumaßnahmen vor. Bereits begonnen wurde entsprechend Planfeststellungsbeschlüssen der Ausbau der Autobahn A 4 einschließlich der Umgestaltung der Anschlussstellen Jena-Göschwitz und Jena-Lobeda. Der Ausbau der A 4 sieht eine achtspurige Fahrbahn zwischen diesen beiden Anschlussstellen vor. Die vierte Richtungsspur zwischen Göschwitz und Lobeda soll die Funktion der B 88 übernehmen. Der Ausbau im Bereich Lobeda berücksichtigt die Interessen des nahe gelegenen Großwohngebietes durch großzügige Schallschutzmaßnahmen (Überdeckelung).

Zwischen den Anschlussstellen Jena-Göschwitz und Hermsdorf bzw. Magdala und Jena-Göschwitz erfolgt ein sechsspuriger Ausbau – wobei das Baurecht für den Streckenabschnitt "Leutralal"

(Magdala – Jena-Göschwitz) im Jahr 2006 vorliegen soll. In diesem Streckenabschnitt befindet sich auch der geplante "Jagdbergtunnel".

Im Zusammenhang mit dem Autobahnausbau erfolgt die Neutrassierung der L 1077 und L 1075 südlich Lobeda. Mit dem Neubau einer Brücke im Zuge der L 1075 erfolgt die Auffassung des Bahnüberganges "Neue Schenke". Durch den Neubau der südlichen Anbindung des Gewerbegebietes "Göschwitz" – gemeinsame Maßnahme zwischen Bund, Land Thüringen, Stadt Jena und Deutscher Bahn AG (DB AG) – entsteht eine leistungsfähige Verbindungsstraße zwischen der B 88/Göschwitz und der Lobedaer Straße/Stadtrodaer Straße (L 2308). Im Zuge der Neuanknüpfung des Gewerbegebietes "Göschwitz" werden zwei ebenerdige Bahnübergänge beseitigt. Die Umverlegung der L 2308 führt zu einer Entlastung der Rudolstädter Straße. In der **Beikarte "Verkehr"** sind diese Maßnahmen aus Übersichtsgründen und aufgrund der bestehenden Planfeststellungsbeschlüsse bereits als Bestand dargestellt, obwohl die bauliche Realisierung des weiteren Autobahnausbaus einschließlich der Umgestaltung der Anschlussstellen voraussichtlich noch mehrere Jahre in Anspruch nehmen wird.

Diese o.g. Straßenbauvorhaben im Süden Jenas stellen einen Komplex von Maßnahmen dar, die im engen Zusammenhang mit dem Autobahnausbau und den daraus resultierenden Verkehrsströmen stehen. Sie dienen dem Ziel der Verkehrsbündelung und damit der Gliederung des Straßennetzes. Die damit erreichte Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz stellt einen wichtigen Wirtschaftsfaktor dar.

Gemeinsame Maßnahmen von Land und Kommune stellen der Ausbau der B 88 im Norden und im Süden Jenas dar. Im Südraum ist für die B 88 als Teilabschnitt der Ortsumfahrung Rothenstein (gemäß Bundesverkehrswegeplan 2003) ein vierspuriger Ausbau zwischen dem Gewerbegebiet Maua und der Bundesautobahn A 4, Anschlussstelle Jena-Göschwitz geplant.

Im Nordraum soll die Bundesstraße B 88 eine veränderte Linienführung erfahren: Die Wiesenstraße soll nach Norden verlängert und in Höhe der Stadtgrenze auf die bestehende Bundesstraße geführt werden. Im Zuge der Neutrassierung wird die Bahnstrecke der Saalebahn niveaufrei gequert, wobei der Retentionsraum der Saale geringe Beeinträchtigung erfahren soll. Bestehende Wohngebiete (Löbstedt, Zwätzen, Himmelreich) werden so vom Durchgangsverkehr entlastet. Der Ausbau dieser Straßenverbindung zur weiteren Verbesserung der Verkehrserschließung ist als Ziel 9.4.2.5. im Regionalen Raumordnungsplan enthalten.

Die Ortsumgehungen (OU) Isserstedt (L 1060) und Ilmnitz sowie die geplante Verlängerung der Wiesenstraße durch das Überschwemmungsgebiet der Saale inklusiv der Anbindung der B 88 in Höhe der nördlichen Stadtgebietsgrenze sind als Trassenvarianten dargestellt. Die genaue Trassenführung dieser Straßen und die Ausbildungsform der Knotenpunkte mit der Bundes- bzw. Landesstraße sind aus dem derzeitigen Planungsstand nicht ablesbar. Für einen konkreten Trassenverlauf im Sinne der Darstellung eines gemeindlichen Planungsziels ist der Planungsstand noch nicht ausreichend verdichtet, eine raumordnerische Abstimmung erfolgt noch. Der im Flächennutzungsplan als "Hinweis" dargestellte Trassenverlauf stellt somit nur eine Variante dar. Die Ortsumgehung Ilmnitz liegt nicht im Planungshorizont des Flächennutzungsplans und des Verkehrsentwicklungsplanes 2002.

Diese genannten Maßnahmen zielen auf eine leistungsfähige Verkehrsbeziehung ins Umland einerseits und auf die Entlastung von bisher hochbelasteten Strukturen andererseits. Neben dem Wirtschaftsfaktor einer funktionierenden Verkehrserschließung spielen die Erreichbarkeit des Oberzentrums Jena und die Attraktivität als Wohnstandort eine große Rolle.

Kommunale Vorhaben im Netz der Ortsdurchfahrten sind die Erhöhung der Leistungsfähigkeit des Fürstengrabens (B 7), der Knotenpunktumbau "Am Anger" (B 7/B 88), der vierspurige Ausbau der Osttangente (B 88) sowie der vierspurige Ausbau der Lobedaer Straße (L 2308). Die B 7 soll künftig über den Jenzigweg und die Wiesenbrücke geführt werden. Die baulichen Voraussetzungen für die spätere Umwidmung der Wiesenstraße wurden mit dem Bau der Saalebrücke sowie des Jenzigweges als Ortsteilumgehungsstraße bereits realisiert. Mittelfristig ist hierfür die Begradigung der Strecke zwischen Löbstedter Straße und Wiesenstraße in Höhe der Griesbrücke vorgesehen.

Weitere Maßnahmen, wie z.B. die Umgestaltung der Karl-Liebknecht-Straße, die das Ziel der Verkehrsberuhigung in sensiblen Wohnbereichen widerspiegelt und die Fortführung der bereits begonnenen Umfunktionierung der Stadtrodaer Straße, die der optimalen Erreichbarkeit der innerstädtischen Ziele dient, sind nicht Bestandteil der Darstellungen im Flächennutzungsplan – hierbei handelt es sich um innerstädtische Ausbaumaßnahmen vorhandener Straßentrassen.

Zu den kommunalen Straßenbaumaßnahmen innerhalb der Siedlungsbereiche, die im Planteil dargestellt und im Verkehrsentwicklungsplan 2002 im Detail aufgezeigt sind, zählen der Bau einer weiteren Saalebrücke (zwischen Wiesenbrücke und Camsdorfer Brücke), der Bau einer Verbindung zwischen Tatzendpromenade und Katharinenstraße, der Bau der inneren Westumgehung sowie der Aus- und Neubau des Spitzweidenweges als bahnparallele Trasse mit Verlängerung des Jenzigweges/Wiesenbrücke und Querung der Eisenbahnlinie. Die Voraussetzung für den Aus- und Neubau des Spitzweidenweges ist die Entwidmung der Bahnflächen durch das Eisenbahn-Bundesamt.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten **Flächen für Verkehrsanlagen** mit der Zweckbestimmung Parkplatz bzw. Parkhaus erfolgen entsprechend ihrer öffentlichen Bedeutung. Sie dienen der Attraktivität der Innenstadt oder haben Bedeutung für Wohngebiete bzw. übernehmen zum Teil Park & Ride-Funktionen. Durch dezentrale öffentliche oder öffentlich zugängliche Stellplatzeinrichtungen wird einerseits die fußläufige Erreichbarkeit des Zentrums und der Stadtteilzentren gewährleistet. Andererseits weisen beispielsweise die Wanderparkplätze "Ziegenhain/Steinkreuz" und "Unter der Lobdeburg" große Bedeutung für die Verknüpfung mit dem touristischen Wanderwegenetz auf.

Neben der Darstellung der bestehenden Standorte werden entsprechend der Zielstellungen des Verkehrsentwicklungsplanes 2002 Flächen für zukünftig vorgesehene Entwicklungen, wie z.B. für einen Parkhausstandort am Inselplatz, gesichert.

Öffentlicher Personenverkehr

Der aktuelle **Nahverkehrsplan** 2002 – 2006 stellt die 1. Stufe des Handlungskonzeptes für den ÖPNV im Rahmen des Verkehrsentwicklungsplanes 2002 dar. Er trifft Aussagen zum Liniennetzkonzept, zu Streckenabschnitten und Knotenpunkten, Verknüpfungspunkten und Haltestellen sowie zum Tarif- und Verbundsystem. Entsprechend der verkehrspolitischen Leitlinien soll der ÖPNV weiterentwickelt und attraktiver gestaltet werden.

Die Stadt Jena strebt gemeinsam mit Weimar, dem Landkreis Weimarer Land, Erfurt und der DB AG einen **Tarifverbund** an. Dies soll im Verbundraum für den Fahrgast vereinfachend wirken und auf diese Weise die Zugangshemmnisse zum ÖPNV abbauen.

Gemäß der finanziellen Möglichkeiten soll in den kommenden Jahren eine Optimierung der Linien des ÖPNV angestrebt werden, um eine **flächendeckende Erschließung** bestehender und neuer Stadtgebiete zu sichern. Einen besonderen Stellenwert nimmt dabei die Erschließung der eingemeindeten Ortsteile ein. Diese sollen schrittweise eine ÖPNV-Erschließung mit angemessenem

Standard erhalten. Neben organisatorischen Maßnahmen im Liniennetzkonzept, wie der weitgehenden Vertaktung aller Linien, differenzierter Bedienungsweisen und der möglichen Linienbrechung werden insbesondere die Maßnahmen zur verbesserten Erschließung des Nordwestraumes, von Kunitz, des "Tümpplingviertels", des Gewerbegebietes "Göschwitz" sowie von Winzerla verfolgt.

Ein wichtiges Vorhaben stellt in diesem Zusammenhang der Bau des neuen Paradiesbahnhofes als ICE-Haltepunkt am Verknüpfungspunkt zwischen städtischem und regionalem ÖPNV am Busbahnhof (Knebelstraße/Am Volksbad) dar. Auch der Busbahnhof selbst soll eine Umgestaltung erfahren.

Im Nahverkehrskonzept bis 2015 wurden verschiedene Maßnahmen bewertet, so auch die Nahverkehrserschließung. Zur Optimierung des ÖPNV ist es beabsichtigt, die **Straßenbahn** in Jena auf unterschiedlichen Strecken zu ergänzen. So soll im Stadtnorden die Streckenführung von Zwätzen bis zum neuen Wohngebiet "Himmelreich" verlängert werden. Im Stadtsüden ist die Anbindung des Gewerbegebietes "Göschwitz" und des Bahnhofes Jena-Göschwitz durch eine Verlängerung der Straßenbahnlinie von Lobeda-West über das bestehende Gewerbegebiet "Göschwitz" und Burgau geplant. Für die Entwicklung des Gewerbegebietes "Lobeda-Süd" ist ein weiterer ÖPNV-Anschluss vorgesehen.

Die Anbindung des Gewerbegebietes "Lobeda-Süd" mittels Straßenbahn ist bereits auf der Ebene des Städtebaulichen Rahmenplanes Lobeda 2003 bestätigt worden. Über den Flächennutzungsplan soll die Anbindung mit dem ÖPNV als langfristiges Ziel gesichert werden, um den Trassenkorridor – gegebenenfalls auch für eine andere Art der Nahverkehrserschließung – nutzen zu können.

Im Nahverkehrskonzept bis 2015 wurde auch die Nahverkehrserschließung von Jena Ost bewertet, damit eng verknüpft die langfristige Verlängerung der Straßenbahn nach Wogau entsprechend des sich entwickelnden Bedarfes. Der Hinweis auf die mögliche Trassenvariante im Planteil beinhaltet somit informativen Charakter, da eine mögliche Realisierung im Zeithorizont des Flächennutzungsplanes unwahrscheinlich ist.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes in Bezug auf das Schienennetz entsprechen der Übersicht zum "Flächennutzungsplanrelevanten Schienennetz" gemäß Verkehrsentwicklungsplan 2002 zu Bestand und Planung.

Zur weiteren Entwicklung von **Bahnflächen** werden derzeit zwischen der Stadt Jena und der DB AG Abstimmungen geführt. Der derzeit vorliegende Planungsstand zu Nutzungskonzepten unter Beachtung des notwendigen Entbehrlichkeitsvorbehaltes und der Entwidmungspflicht des Eisenbahn-Bundesamtes ermöglichen noch keine flächengenauen Angaben. Konkrete Aussagen zu einer Nachnutzung von möglicherweise entbehrlichen Bahnflächen am Bahnhof Jena-Göschwitz bzw. am Saalbahnhof können zurzeit noch nicht erfolgen. Die nicht entwidmeten Bahnflächen, die der Verfügungsberechtigung der DB AG unterliegen, sind daher im Flächennutzungsplan als "Bahnanlagen" dargestellt.

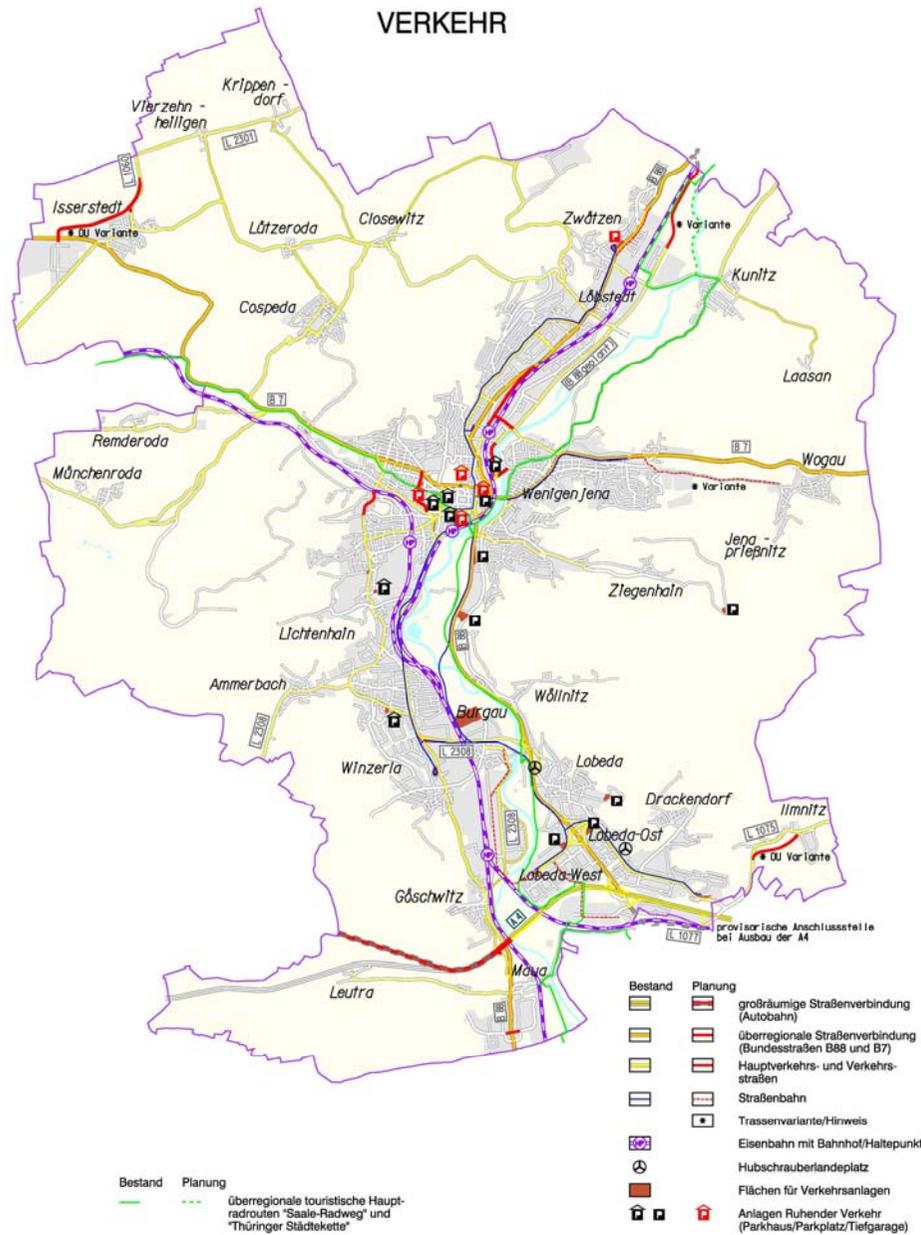
Radverkehr

Fußgänger- und Radverkehrskonzepte sind ebenso wie detaillierte Parkraumkonzepte nicht Bestandteil der Flächennutzungsplanung – sie werden im Rahmen der nachgeordneten Fachplanungen erarbeitet. Der Verkehrsentwicklungsplan 2002 bezieht mit dem aktuellen Radverkehrskonzept als Teilkonzept neben der Schaffung eines engmaschigen und flächendeckenden Radverkehrsnetzes auch den Ausbau überregionaler Radwege ein. Der Radverkehrsplan 1998 ist mit Stand 2003 überarbeitet worden, die Fortschreibung zum **Radverkehrskonzept 2003** ist als Grundlage für die weiteren verkehrsplanerischen, entwurfstechnischen und verkehrsorganisatorischen Arbeiten zu

den Radverkehrsnetzen mit einem Realisierungszeitraum von 5 bis 10 Jahren am 09.07.2003 durch den Stadtrat bestätigt worden.

Im Flächennutzungsplan werden lediglich die **überregionalen Radfahrwenderwege** (Thüringer Städtekette, Saale-Radwanderweg) berücksichtigt (vgl. Beikarte "Verkehr"). Die Ziele und Maßnahmen für den Alltagsverkehr regeln sich über das Radverkehrskonzept 2003. Als ausgewiesene überregionale touristische Radrouten sind hervorzuheben:

- der Radfernweg "Saale Radwanderweg" entlang der Nord-Süd-Achse (Porstendorf – Kunitz – Talsteinstraße – Tümpplingstraße – Oberaue – Lobeda – Maua) sowie
- der Radfernweg "Thüringer Städtekette" auf der Ost-West-Achse (Erfurter Straße – Semmelweisstraße – Leutragraben – Teichgraben – Holzmarkt – Grietgasse – Paradiesstraße – Oberaue – Lobeda – Rutha).



3.7 Ver- und Entsorgung

3.7.1 Ausgangslage Ver- und Entsorgung

Zur technischen Infrastruktur gehören die Bereiche der Wasserversorgung, der Versorgung mit Gas, Strom und Fernwärme, der Abwasser- und der Abfallbeseitigung, aber auch Anlagen alternativer Energiequellen. Die Jenaer Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist in den vergangenen Jahren in vielen Bereichen und an zahlreichen Standorten den aktuellen und künftigen Anforderungen durch Modernisierungen, Ergänzungen, aber auch Schließungen angepasst worden.

Die Standorte für Ver- und Entsorgungsanlagen von übergeordneter Bedeutung werden im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Nur die wichtigsten Leitungen für die technische Ver- und Entsorgung werden als Hauptleitungen im Flächennutzungsplan dargestellt (vgl. Beikarte "Hauptver- und entsorgungsanlagen"). Nicht eingezeichnet sind die feinmaschigen Versorgungsnetze, die meist im Straßenraum unterirdisch untergebracht sind. Die Beikarte wurde im Beteiligungsverfahren nach den Angaben der Träger öffentlicher Belange erarbeitet.

Ausgangslage Versorgung

Die **Trinkwasserversorgung** in Jena obliegt in hochwertiger Qualität und in ausreichender Quantität dem Zweckverband "JenaWasser", an dessen öffentliche Wasserversorgung das Jenaer Stadtgebiet vollständig angeschlossen ist. Der **Bedarf an Trinkwasser** im Versorgungsgebiet wird im Wesentlichen aus drei Einspeisungen gedeckt: Es kommt zum einen Wasser der Thüringer Fernwasserversorgung über den Hochbehälter HB05 bei Remderoda zum Einsatz und zum anderen liefern 17 Tiefbrunnen des Saale-Roda-Tales (Grundwasserlagerstätte Gröben und Jena-Süd) Wasser zum Wasserwerk Burgau. Dort wird es aufbereitet und in das Stadtnetz weiterverteilt. Die dritte große Einspeisung erfolgt aus 22 Tiefbrunnen und 3 Quellen der Lagerstätten Gröben und Stadtroda über den Hochbehälter Drackendorf und gelangt ohne Aufbereitung in das Trinkwassernetz.

Für den Ortsteil Wöllnitz wird weiterhin die Quelle Fürstenbrunnen zur öffentlichen Trinkwasserversorgung genutzt, der Ortsteil Leutra nutzt die Quelle Leutra. Der Tiefbrunnen Maua I gehört zur Reihe der Tiefbrunnen, die in das Wasserwerk Burgau einspeisen.

Bei einer **Trinkwasserkapazität** von rund 27.000 m³ pro Tag betrug der Trinkwasserbedarf im Jahre 2004 ca. 15.000 m³ pro Tag. Somit kann man davon ausgehen, dass die Trinkwasserversorgung der Stadt Jena mit seinen Ortsteilen langfristig gesichert ist.

Vorhandene Trinkwasserkapazität in Jena

Name/Bezeichnung	Erläuterung	ccm/Tag 2004
Hochbehälter Drackendorf	Grundwasserlagerstätte Gröben und Stadtroda, (Tiefbrunnen und Quellen)	12.750
Wasserwerk Burgau	Grundwasserlagerstätte Gröben und Jena-Süd (Tiefbrunnen)	10.560
Tiefbrunnen und Quellen im Jenaer Stadtgebiet	Quelle Fürstenbrunnen und Quelle Leutra, (TB Maua zum Wasserwerk Burgau), Notwasserversorgung zwei TB Zwätzen	472
Thüringer Fernwasserversorgung	Ohra-Talsperre, Fernwassereinspeisung	3.575
Gesamt		27.757

Quelle: JenaWasser 2005

Die Brunnen und Quellen im Stadtgebiet, die zur Trinkwasserversorgung genutzt werden, werden aufgrund des Thüringer Wassergesetzes sowie entsprechender Verordnungen durch **Trinkwasserschutzzonen** (TWSZ) geschützt. Die Schutzzonen werden in drei Kategorien unterteilt, in denen jeweils abgestuft industrielle, gewerbliche, landwirtschaftliche und öffentliche Nutzungen sowie private Vorhaben eingeschränkt werden, um so das Grundwasser vor Beeinträchtigungen zu schützen.

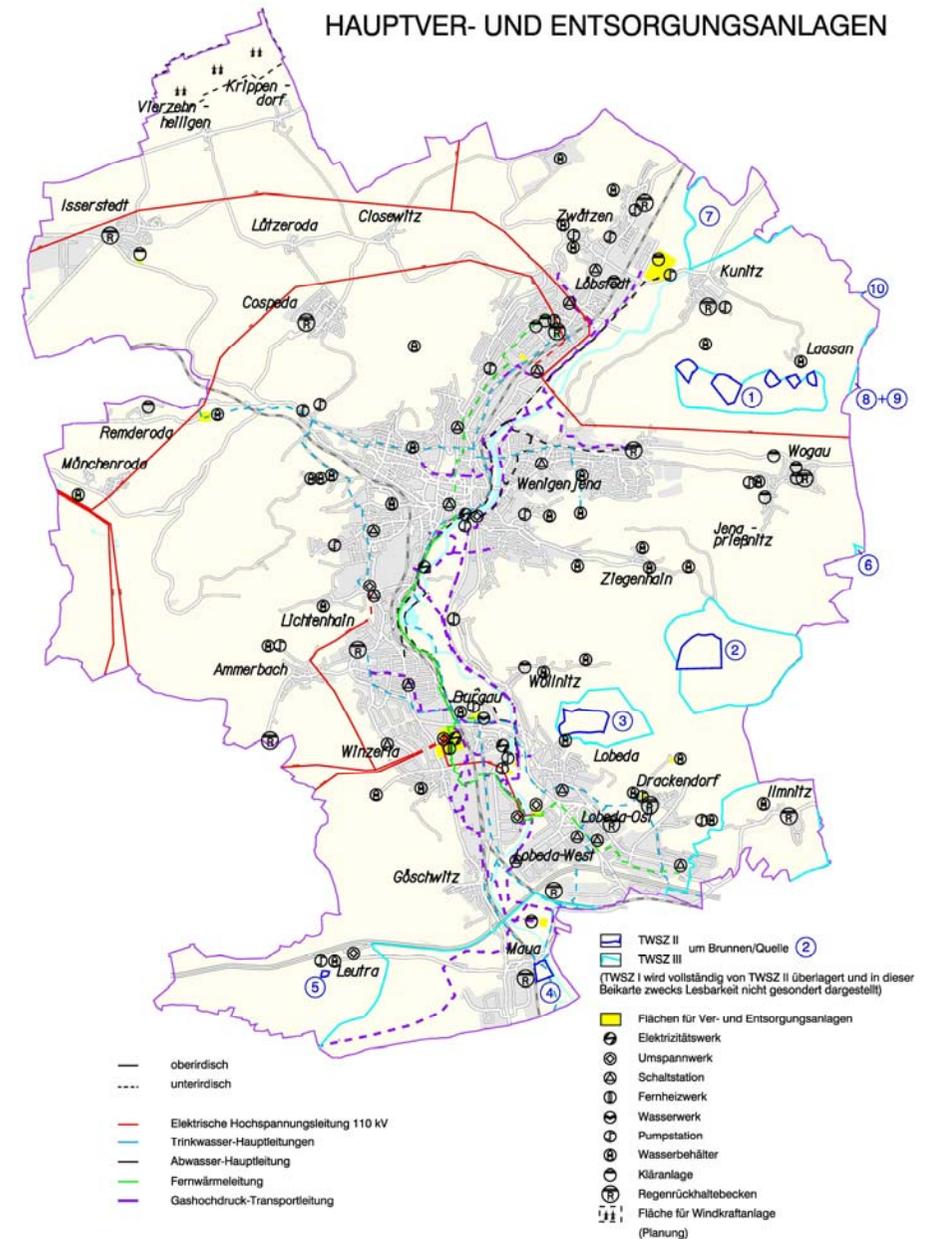
Einige Trinkwasserschutzgebiete wurden während der letzten Jahre aufgehoben, u.a. weil diese Brunnen bisher nicht für die Jenaer Trinkwasserversorgung eingesetzt wurden und prognostisch auch nicht erforderlich sind. Das Schutzgut Grundwasser ist trotz der Verkleinerung der Trinkwasserschutzzonen ausreichend geschützt, da unabhängig von einer solchen Festlegung die gesetzlichen Bestimmungen der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie, des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes, des Bundesbodenschutzgesetzes und des Thüringer Wasserschutzgesetzes eingehalten werden.

Für die Notversorgung verfügt Jena über 14 nutzbare Notwasserbrunnen, die im Stadtgebiet verteilt sind. Ihre Einsatzfähigkeit ist durch jährliche Wartungen jederzeit gewährleistet.

Die Fernwärmeversorgung wird über das **Heizkraftwerk Jena-Süd**, das von der Thüringer Energie AG (TEAG) betrieben wird, als größtes Thüringer Heizkraftwerk gewährleistet. Nach Umbaumaßnahmen zählt das heutige Gas- und Dampfturbinen-Kraftwerk als Kombikraftwerk für Strom und Wärme zu den modernsten Anlagen in der Bundesrepublik. Hier entstehen über Kraft-Wärme-Kopplung aus Erdgas gleichzeitig Strom und Wärme. Das Erdgas wird über eine Direktleitung der Stadtwerke Jena-Pößneck, angebunden an das Gasversorgungsnetz der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen in der Gemarkung Sulza, zum Heizkraftwerk transportiert.

Der umweltfreundlich im Heizkraftwerk Jena-Süd erzeugte **Strom** geht in das Netz der TEAG ein, die über die Stadtwerke das Stadtgebiet mit Energie versorgt. Weiterhin wird Strom aus regenerativen Energiequellen in das Netz gespeist, der u.a. aus einem Klärgas-Blockheizkraftwerk in der Zentralen Kläranlage Jena-Zwätzen stammt.

Die **Fernwärme** gelangt über ein 87 Kilometer langes Fernwärmenetz zu Heizzwecken, für die Warmwasserbereitung und zur Kälteerzeugung in über 26.000 Haushalte sowie in öffentliche Gebäude, in Industrie-, Handels- und Gewerbebetriebe. In der Fernwärmesatzung der Stadt Jena werden seit 1991 **Fernwärmeverrangangebiete** ausgewiesen, in denen der Betrieb von Wärmezeugungsanlagen vorwiegend mit der umweltfreundlichen Fernwärme möglich ist. Die Nutzung der o.g. Fernwärme aus der Kraft-Wärme-Kopplung des Heizkraftwerkes Jena-Süd ist ein wichtiger Beitrag zum globalen Klimaschutz. Die Abwärmennutzung unterstützt die städtischen Bemühungen einer effektiven Emissionsverminderung und damit einer Verbesserung der lufthygienischen Situation in Jena. Die Fernwärmeverrangangebiete sind in verschiedene Nutzungskategorien untergliedert. Die kartografische Übersicht der Fernwärmeverrangangebiete ist im Umweltamt der Stadt Jena, Sachgebiet Immissionsschutz, einsehbar.



Ausgangslage Entsorgung

Die Aufbereitung und Entsorgung des **kommunalen Abwassers** wird in Jena nahezu vollständig über die zentrale Kläranlage in Zwätzen (ZKA Zwätzen) durchgeführt. Mit dem Ausbau und der Ergänzung einer 3. Reinigungsstufe gemäß den EU-Normen entspricht diese Anlage derzeit in Qualität und Quantität vollständig den gestellten Anforderungen. Neben der ZKA Zwätzen gibt es sowohl in Maua als auch in Isserstedt kommunale Kläranlagen, die das Abwasser nach dem Stand der Technik reinigen und die Anforderungen der EU-Norm erfüllen. Im Stadtgebiet sind 96 % der Bevölkerung ordnungsgemäß an eine biologische Kläranlage angeschlossen. Die Kläranlagen sind im Flächennutzungsplan mit dem entsprechenden Symbol dargestellt (insbesondere Zentralkläranlage Jena, KA Maua, KA Isserstedt, KA Wöllnitz, Pflanzenkläranlage Remderoda).

Die Gebiete Ammerbach, Burgau und Wöllnitz sind ggw. noch nicht an eine biologische Kläranlage angeschlossen.

Die **kommunale Abfallentsorgung** umfasst das Einsammeln und Entsorgen von Abfällen aus privaten Haushalten und Abfällen zur Beseitigung aus anderen Herkunftsbereichen. Die Stadt bedient sich dazu ihres Eigenbetriebes "Kommunalservice Jena" (KSJ).

Die Stadt Jena ist Mitglied im Zweckverband Kooperationsmodell Abfallwirtschaft Thüringen (KAT) und dem Zweckverband Restabfallbehandlung Ostthüringen (ZRO). Der Zweckverband KAT ist zuständig für die derzeitige Rekultivierung und Sanierung der geschlossenen Hausmülldeponien Grobeutersdorf und Erdmannsdorf, die außerhalb des Stadtgebietes liegen, jedoch bis zur Stilllegung für die Entsorgung des Jenaer Hausmülls genutzt wurden. Der ZRO hat die Aufgabe, die Restabfallbehandlung für das Verbandsgebiet sicherzustellen. Die Entsorgungsleistung wurde ausgeschrieben und für 10 Jahre an die SITA Deutschland GmbH vergeben, die den Restmüll in der Abfallbehandlungsanlage in Zorbau bei Weißenfels (Sachsen-Anhalt) thermisch behandelt. Der ZRO ist für die Deponierung von Abfällen auf der ebenfalls außerhalb des Stadtgebietes liegenden **Deponie Großlöbichau** (Saale-Holzland-Kreis) und für die ab 2005 vorgeschriebene Restabfallbehandlung verantwortlich, für die diese Deponie ab 2005 weitergeführt wird.

Für die Sammlung von besonders überwachungsbedürftigen Abfällen stehen eine Sonderabfallnahemestelle, ein Wertstoffhof des Kommunalservice Jena in der Löbstedter Straße und ein weiterer Wertstoffhof in Lobeda-West zur Verfügung, der Restmüll wird auf der Deponie Großlöbichau bis 31.05.2005 deponiert.

Die Flächen, bei denen es sich um **Deponien** handelt bzw. um Böden, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, weisen eine entsprechende Kennzeichnung im Flächennutzungsplan auf und werden im Kapitel 3.10 behandelt.

3.7.2 Ziele und Leitsätze Ver- und Entsorgung

- Die Belange des Umweltschutzes sind bei allen Planungen und Maßnahmen in besonderem Maße zu berücksichtigen. Die Verbesserung der Gewässergüte ist dabei oberstes Ziel.
- Bei der weiteren Stadtentwicklung ist nach dem Prinzip der Flächeneinsparung vor allem auf eine Nutzung der bisherigen Anlagen zu achten, um die Ausweisung neuer Standorte gering zu halten.
- Das Niederschlagswasser soll in größtmöglichem Umfang versickert werden, um sowohl die Oberflächengewässer als auch die öffentliche Regen- und Mischwasserkanalisation nicht weiter zu belasten und insgesamt die Hochwassergefahr zu verringern.

- Die Trinkwasserversorgung sollte so weit wie möglich über die Grundwasserversorgung sichergestellt werden. Neben dem Schutz der Gebiete ist die Sicherstellung ausreichender Kapazitäten die wichtigste Aufgabe.
- Ungenutzte Gebiete ehemaliger Ver- oder Entsorgungsanlagen (z.B. ehemalige Hausmülldeponien Winzerla und Ilmnitz) sollen unter Wahrung umweltschutztechnischer und gesundheitlicher Belange möglichst einer Nachnutzung zugeführt werden.
- Die Fernwärmeverrangangebiete sollen zum Einsatz der Fernwärme gesichert und erweitert werden und damit auch den lokalen Umweltschutz und den globalen Klimaschutz unterstützen.

3.7.3 Planungen Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist Voraussetzung für das Leben und für die Entwicklung in einer hochtechnisierten Gesellschaft und kommunalen Gemeinschaft. Mit der Bauflächendarstellung im Flächennutzungsplan ist die Klärung, ob die Ver- und Entsorgungsfrage eine bauliche Nutzung ermöglicht, frühzeitig erfolgt. Entsprechend der Angaben des Zweckverbandes "Jena-Wasser" ist die Ver- und Entsorgung der dargestellten Wohnbaustandorte und Gewerbegebiete durch entsprechende Anlagen zu gegebenem Zeitpunkt grundsätzlich möglich. Detailaussagen zur Erschließung werden in den Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung überprüft und sind daher nicht Gegenstand des Flächennutzungsplanes.

Die **Ver- und Entsorgungsanlagen** der Strom-, Fernwärme-, Erdgas-, Wasser-, Abwasser- und Abfallanlagen werden über die Ausweisungen im Flächennutzungsplan langfristig in ihrem Bestand gesichert.

Planung Versorgung

Der größte Teil des zusammenhängenden Stadtgebietes wird mit **Fernwärme** versorgt (Bereiche Lobeda, Gewerbegebiet "Göschwitz", West/Mitte, Nord). In den Fernwärmeverrangangebieten ist für die Wärmeversorgung entsprechend der Satzung der Stadt Jena zu verfahren.

Hinsichtlich der **Stromversorgung** bestehen zwischen Isserstedt und Krippendorf/Lützeroda seitens der TEAG Planungen zur Verlegung einer weiteren Mittelspannungsleitung. Darüber hinaus plant die TEAG langfristig eine 110-kV-Leitung aus dem Umspannwerk Göschwitz (Gewerbegebiet "Göschwitz") in Richtung Stadtroda im Bereich der vorhandenen Leitungen. Der genaue Zeitraum für diese Maßnahmen im Planungszeitraum kann durch die TEAG derzeit nicht angegeben werden, da er von der Entwicklung des Leistungsbedarfes im Versorgungsgebiet abhängt.

Die Versorgung der ausgewiesenen geplanten Wohnbaustandorte, gemischten und gewerblichen Flächen mit **Trinkwasser** ist quantitativ grundsätzlich möglich, detaillierte Aussagen erfolgen im Rahmen der entsprechenden Bebauungspläne. Die Trinkwasserkapazitäten der Stadt Jena sind ausreichend und der langfristige Bedarf gesichert. Der Wasserverbrauch ist in den letzten Jahren stetig zurückgegangen, ebenso der Wasserverlust durch schrittweise Erneuerung des Leitungsnetzes.

Die **Sicherung der Trinkwasseranlagen** im Jenaer Stadtgebiet erfolgt über die Ausweisung von festgesetzten Trinkwasserschutzzonen, die gemäß § 5 Abs. 4 BauGB, in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen werden. Die nach bisherigem Recht festgesetzten Trinkwasserschutzzonen gelten gemäß § 130 Abs. 2 ThürWG als Wasserschutzzonen im Sinne des Thüringer Wassergesetzes. In den Schutzgebieten gelten besondere Verbote und Nutzungsbeschränkungen.

Quellen und Brunnen im Stadtgebiet Jena mit Trinkwasserschutzzonen

Nr.	Bezeichnung Quelle/Brunnen	Fassungs-Nr.	Betroffene Trinkwasserschutzzonen	Bemerkung
1	Quellen Kunitz (2), Laasan (3)	43/44	I, II (fünf Mal), III	im Aufhebungsverfahren
2	Quelle Fürstenbrunnen (Wöllnitz)	47	I, II, III	
3	Quellen Lobeda	77	I, II, III	Aufhebungsantrag gestellt
4	TB Maua I	12	I, II, III	
5	Quelle Leutra	115	I, II	
6	2 Quellen Großlöbichau	45	III (i. T. im Stadtgebiet Jenas)	
7	TB Porstendorf	20	III (i. T. im Stadtgebiet Jenas)	
8	3 Quellen Jenalöbnitz	50	III (i. T. im Stadtgebiet Jenas)	
9	TB Jenalöbnitz	6	III (i. T. im Stadtgebiet Jenas)	
10	Quelle Beutnitz 2	54	III (i. T. im Stadtgebiet Jenas)	

Die engere Trinkwasserschutzzone I (TWSZ I) wird vollständig von der TWSZ II überlappt. Sie wird im Flächennutzungsplan dargestellt, jedoch in die Beikarten "Hauptver- und Entsorgungsanlagen" bzw. „Schutzgebiete“ (Kap. 4.3.) aus Gründen der Lesbarkeit nicht übernommen.

Planung Entsorgung

Mit Ablauf der Übergangsfristen der "Technischen Anleitung Siedlungsabfall" am 01.06.2005 sind Abfälle, die nicht verwertet werden können, so vorzubehandeln, dass eine umweltneutrale Beseitigung möglich ist. Die Ablagerung von unvorbehandelten Restabfällen auf Deponien ist somit ab dem vorgenannten Zeitpunkt nicht mehr zulässig. Der Restabfall der Stadt Jena soll ab 2005 in einer thermischen Restabfallbehandlungsanlage in Zorbau (Landkreis Weißenfels) entsorgt werden. Die Verbrennungsreste werden künftig bis vorerst 2015 auf der Deponie Großlöbichau endgelagert. Mit dieser Abfallbehandlung werden die Abfallprodukte minimiert und die Recyclingrate erhöht.

Eine geordnete und effektive **Abwasserbeseitigung** ist ein unverzichtbarer Bestandteil einer gesunden Stadtentwicklung und des kommunalen Umweltschutzes. Die nachfolgenden Maßnahmen sind wie folgt vorgesehen : Anschluss Burgau – geplant 2008; Anschluss Ammerbach – geplant 2008; Anschluss Wöllnitz – geplant 2009-2010 (*Quelle: JenaWasser 2005*). Da die Kapazitäten und Qualitäten der kommunalen Abwasserentsorgung darüber hinaus durch den Umbau und die Erweiterung der zentralen Kläranlage in Zwätzen ausreichend sind, konzentrieren sich die Planungen schwerpunktmäßig auf die Erneuerung des Bestandsnetzes. Ein Aspekt ist hierbei die **Reduzierung des Niederschlagswassers** in der Kanalisation bei Starkregenereignissen. Vor diesem Hintergrund ist im Bereich Jenzigweg ein Regenüberlaufbecken zur Versickerung des Niederschlagswassers vorgesehen. Ein Abwasserpumpwerk mit Regenüberlaufbecken ist in unmittelbarer Nähe des Elektrizitätswerks Burgau geplant, ein weiteres Abwasserpumpwerk in Jenaprießnitz auf dem Gelände der vorhandenen Kaufhalle.

Aussagen zur dezentralen **Rückhaltung von Niederschlagswasser** durch Regenrückhaltebecken werden im Zusammenhang mit dem vorsorgenden Hochwasserschutz im Kapitel 4.5 "Flächen für den Hochwasserschutz" getroffen.

Windkraft

Im Regionalen Raumordnungsplan Ostthüringen wurden unter Berücksichtigung des raumordnerischen Grundsatzes der sparsamen und schonenden Inanspruchnahme der Naturgüter, der Luft-

reinhaltung sowie des Klimaschutzes **Vorranggebiete zur Nutzung der Windenergie** ausgewiesen.

In Vorranggebieten sollen die Belange der Windenergienutzung Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Nutzungen haben. Der Flächennutzungsplan der Stadt Jena ist an die Ziele des Regionalen Raumordnungsplanes Ostthüringen gebunden (vgl. Kap. 1.4) und hat die Darstellung der beabsichtigten Nutzung für Windkraftanlagen in den Gemarkungen Krippendorf und Vierzeheiligen nachrichtlich zu übernehmen.

Zur Konkretisierung der räumlichen Ausdehnung des Vorranggebietes und zur Sicherung der berechtigten Schutzbedürfnisse der Einwohner der umliegenden Ortschaften hat die Stadt Jena am 15.11.2000 einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Windkraftanlagen Krippendorf" gefasst. Die Darstellung der Fläche für Windkraftanlagen erfolgt im Flächennutzungsplan entsprechend der Grenze dieses Geltungsbereiches mit einer Größe von ca. 118 ha. Das Bebauungsplanverfahren ist eingeleitet worden, um die mit der Ausweisung verbundenen potenziellen Konflikte in ihrer Gänze erfassen und planerisch bewältigen zu können. Erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung können die Rahmenbedingungen für eine Nutzung der Windenergie innerhalb der Geltungsbereichsflächen geklärt werden. Neben dem Landschaftsbild werden weitere Aspekte wie z.B. naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen, Denkmalschutz, Sicht- und Wegebeziehungen, Lärmemissionen und Schattenwirkung behandelt. Eine Denkmaleigenschaft des ehemaligen Schlachtfeldes 1806 ist nach Überprüfung durch das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege im August 2000 bisher nicht bestätigt worden.

Im April 2003 ist ein Beschluss zur Satzung über eine Veränderungssperre gefasst worden, die im Juni 2003 in Kraft trat. Das Ergebnis des Abwägungsprozesses im Rahmen des eingeleiteten Planverfahrens zum Bebauungsplan "Windkraftanlagen Krippendorf" muss abgewartet werden. Mit dieser Konkretisierung der räumlichen Ausdehnung des Vorranggebietes wird so sowohl dem Schutzbedürfnis der Einwohner als auch den Zielen der regionalen Raumordnung Rechnung getragen.

Gewinnung von Bodenschätzen

Für die **Rohstoffgewinnung** sichert der Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 2 BauGB das bereits genehmigte und bereits in Betrieb befindliche Abbaufeld "Kalkstein Jena-Lichtenhain" zur Sicherung und Gewinnung oberflächennaher mineralischer Rohstoffe. In diesem ausgewiesenen Vorranggebiet für Rohstoffsicherung und -gewinnung soll entsprechend des Regionalen Raumordnungsplanes Ostthüringen die Rohstoffgewinnung Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Nutzungen haben. Gemäß der Genehmigung des Thüringer Oberbergamtes (Nr.01/94) und dem bergbaurechtlichen Betriebsplan ist ein Abbau für 50 Jahre bis zum Jahr 2044 möglich. Nach Beendigung des Kalksteinabbaus soll die Fläche entsprechend Betriebsplans offen gelassen und der natürlichen Sukzession überlassen werden, sodass dann mit absehbarem Abbau-Bewilligungsende die Folgenutzung "Wald" im Flächennutzungsplan aufgenommen werden würde. Im Flächennutzungsplan erfolgt daher die ausschließliche Darstellung des Vorranggebietes bzw. für den Abbau von Kalkstein - ohne eine weitere Flächennutzungsunterlagerung.

Hingewiesen werden soll auf die mit Bescheid vom 05.09.2003 durch das Thüringer Landesbergamt erteilte Bewilligung zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdwärme und Sole im Bewilligungsfeld „Jena-Mitte“. Der potenzielle Standort für die Erschließung der Lagerstätte niederzubringenden Bohrung(en) ist hier noch nicht bekannt.

3.8 Flächen für Landwirtschaft und Wald

In Jena besteht entsprechend des Reliefs eine abwechslungsreiche Vegetationsstruktur, wobei gut ein Drittel des Stadtgebietes für Waldnutzung zur Verfügung steht und knapp ein Drittel landwirtschaftliche Nutzfläche ausmacht. Diese werden gemäß § 5 Abs. 2 BauGB als Flächen für Landwirtschaft und Wald dargestellt. Die Begriffsbestimmung für Landwirtschaft ist in § 201 BauGB, die Bestimmungen für Wald sind in § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) vorgegeben.

Land- und Forstwirtschaft spielen in den ländlichen Bereichen des Jenaer Stadtgebietes als dominierende wirtschaftliche Struktur eine besondere Rolle. Gleichzeitig dienen sie auch der Pflege und dem Erhalt der Kultur- und Erholungslandschaft und haben damit eine hohe Bedeutung für die im städtischen Bereich lebende Bevölkerung. Nutzungskonkurrenzen können mit den Entwicklungen der Siedlungsräume und mit anderen wirtschaftlichen Nutzungen, wie etwa der Windenergie auf den windhöflichen Hochflächen, entstehen. Die zahlreichen Waldgebiete stellen wertvolle Frischluftentstehungsgebiete dar, Offenlandbereiche bilden Kaltluftentstehungsgebiete. Die Hänge wirken als Frisch- und Kaltluftabflussgebiete. Entsprechend hat das gesamte Saaleetal in klimatischer Hinsicht als Sammel- und Leitbahn eine überregionale Bedeutung.

Zur Abwägung der Nutzungen wurden auf verschiedenen Planungsebenen die Aufgaben, Bedürfnisse und Ziele der Land- und Forstwirtschaft festgestellt. Der Regionale Raumordnungsplan Ostthüringen verweist auf die **Vorbehaltsgebiete für den Schutz des Bodens als landwirtschaftliches Produktionsmittel**, die sich im Jenaer Stadtgebiet zwischen Isserstedt – Lützeroda – Vierzeheiligen – Krippendorf, nördlich und südlich von Kunitz sowie westlich und östlich von Jenaprießnitz/Wogau befinden.

Bei der **Abwägung** der unterschiedlichen Nutzungsarten und den entsprechenden Flächenausweisungen sind die Belange zum Schutz des Bodens als landwirtschaftliches Produktionsmittel in den Vorbehaltsgebieten berücksichtigt worden. Die Abwägungen zu den in diesem Zusammenhang wichtigsten Standorten, die einer Erläuterung bedürfen, werden im Folgenden aufgezeigt:

- Mit der Benennung der Option für eine gewerbliche Entwicklung am Standort **"Isserstedt I"** hat auch eine regionale und kommunale Abwägung gegenüber den im Regionalen Raumordnungsplan Ostthüringen dargestellten Belangen der landwirtschaftlichen Nutzung und mit den Darstellungen im Landschaftsplan der Stadt Jena stattgefunden. Der Bereich ist im Standortkonzept Industrie und Gewerbe Ostthüringen der Regionalen Planungsgemeinschaft Ostthüringen als einer der drei Standorte für großflächige Gewerbeansiedlungen Jenas benannt und als regionalbedeutsamer Gewerbestandort bewertet. Zudem wird der Bedarf an diesem Standort auch im Masterplan Jena/Saale-Holzland-Kreis bestätigt (vgl. Kapitel 3.3 "Gewerbliche Bauflächen").
- Den raumordnerischen Ausführungen zur Freihaltung typischer Hänge und Bergkuppen wird durch die entsprechend des Städtebaulichen Rahmenplanes Jenzighang dargestellte Vorbehaltsfläche für Wohnen am Jenzigfuß nicht widersprochen, erst nördlich der Landschaftsschutzgebiets-Grenze schließt hangaufwärts das Vorranggebiet für Natur und Landschaft Nr. 53 an, das als Wald dargestellt wird.

In Ergänzung zum Landschaftsplan der Stadt Jena bestehen weitere Fachplanungen mit Aussagen zu agrarstrukturellen und landeskulturellen Schwerpunkten, die Teile des nördlichen und nordöstlichen Jenaer Stadtgebietes betreffen und eingemeindete Ortsteile beinhalten: Die **Agrarstrukturelle Entwicklungsplanung** (AEP) Dornburg-Gönnatal umfasst die im Stadtgebiet Jenas befindli-

chen Ortsteile Vierzeheiligen, Krippendorf, Lützeroda, Cospeda, Closewitz und Zwätzen. Die projektbezogene Agrarstrukturelle Entwicklungsplanung (PAEP)"Golmsdorf-Gleistal deckt die Jenaer Ortsteile Kunitz, Laasan, Wogau, Jenaprießnitz und Ziegenhain ab.

3.8.1 Ausgangslage Landwirtschaft

Die Landwirtschaft erfüllt primär die Funktion der Nahrungsmittelproduktion und der Erzeugung industrieller und regenerativer Rohstoffe. Zur landwirtschaftlichen Fläche zählen im Sinne des Baugesetzbuches insbesondere folgende Nutzungen:

- Ackerbau
- Wiesen- und Weidewirtschaft, einschließlich Pensionstierhaltung auf überwiegend eigener Futtergrundlage
- Gartenbauliche Erzeugung
- Erwerbsobstbau
- Erwerbsmäßiger Weinbau

Überdies wird die ordnungsgemäße Landwirtschaft auch den Funktionen der Erhaltung und Pflege der Kultur- und Erholungslandschaft sowie der Erhaltung der abiotischen Lebensgrundlagen Boden, Wasser und Luft gerecht.

Landwirtschaftliche genutzte Flächen stehen im Spannungsfeld der Stadt- und Dorfentwicklung, wenn andere Nutzungsansprüche, z.B. durch Erweiterungen von Bauflächen, zulasten der landwirtschaftlichen Nutzflächen gehen. Die Grundsätze der Bauleitplanung sehen die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für andere Nutzungsarten nur im notwendigen Umfang vor.

3.8.2 Ziele und Leitsätze Landwirtschaft

In Abwägung der Ziele des Regionalen Raumordnungsplanes Ostthüringen, der raumübergreifenden agrarstrukturellen Entwicklungsplanungen und des Landschaftsplanes ergeben sich für die Stadt Jena folgende Entwicklungsziele:

- Die Landwirtschaft soll als Wirtschaftsfaktor in der Stadt erhalten werden.
- Für die Landwirtschaft sollen die Bedingungen zur Produktion landwirtschaftlicher Erzeugnisse, industrieller Rohstoffe und für die Kulturlandschaftspflege erhalten und weiter entwickelt werden.
- Die Vorrangflächen für Landwirtschaft sollen erhalten bleiben, soweit sie agrarstrukturell bedeutsame Böden und günstige klimatische Bedingungen aufweisen.
- In erosionsgefährdeten Hangbereichen soll eine Umwandlung von Ackerflächen in extensive Grünlandflächen unterstützt werden.
- An Gewässern 1. Ordnung (Saale) soll die Freihaltezone von 10 m Breite zum Schutz der Uferbereiche eingerichtet und gegebenenfalls durch weitere Ackerrandstreifen ergänzt werden.

3.8.3 Planungen Landwirtschaft

Mit dem Flächennutzungsplan werden in Jena Flächen für die Landwirtschaft in einem Umfang von ca. 3.471 ha gesichert, die sich schwerpunktmäßig an den Siedlungsrändern und in den Gemarkungen der ländlichen Ortsteile befinden.

Sofern es sich bei den Flächen für die Landwirtschaft um Flächen handelt, die der Tierhaltung dienen bzw. auf denen Tierhaltung geplant ist und bei denen mit erhöhten Emissionen zu rechnen ist, sind diese Flächen als **Sonderbaufläche für landwirtschaftliche Stallanlagen (SO L)** ausgewiesen und werden im Kapitel 3.4.5 näher behandelt. (vgl. Beikarte "Sonderbauflächen" in Kap. 3.4.5 und Beikarte "Landwirtschaft und Wald") Für den gebietsbezogenen Immissionsschutz wird bei geplanten Wohngebieten in Nachbarschaft zu den landwirtschaftlichen Anlagen der Thüringer Abstandserlass angewendet. Bei Bestandsgebieten gilt dagegen das baurechtliche Rücksichtsgebot, da die Flächennutzungsplanung hier nicht eingreifen kann.

Das **Versuchsgut** für landwirtschaftliche Forschungszwecke der Friedrich-Schiller-Universität Jena in **Remderoda**, wird im Flächennutzungsplan – in Abstimmung mit dem Landesamt für Umwelt und dem Landesamt für Landwirtschaft – als Sonderbaufläche für Forschung und Lehre (vgl. Kap. 3.4.2) dargestellt, da es sich um eine Anlage handelt, in der Tierhaltung ausschließlich zu Forschungszwecken betrieben wird.

In Jena sind die Möglichkeiten für die Agrarwirtschaft aufgrund der besonderen topografischen Situation vorwiegend auf die nordwestlichen Hochflächen (Vorbehaltsgebiet für den Schutz des Bodens als landwirtschaftliches Produktionsmittel) und die flachen Saaleauen beschränkt. Da hier Böden mit hoher Ertragsfunktion vorherrschen, soll keine Einschränkung der landwirtschaftlichen Agrarproduktion stattfinden.

Im Bereich der **wertvollen Aueböden der Saale** ist eine Umwandlung der bestehenden Ackerflächen in Grünland bzw. Feuchtbereiche/Auwald nach Untersuchungen im Rahmen der projektbezogenen Agrarstrukturellen Entwicklungsplanung aus wirtschaftlicher Sicht nicht vertretbar. Eine solche Planung würde – trotz möglicher finanzieller Unterstützung durch das "Programm zur Förderung umweltgerechter Landwirtschaft, Erhaltung der Kulturlandschaft, Naturschutz und Landschaftspflege" (KULAP) – zu einem hohen finanziellen Verlust der landwirtschaftlichen Betriebe führen. Die Agrargenossenschaft Golmsdorf kann beispielsweise auf ertragreiche, ebene Böden nur in der flachen Saaleaue zurückgreifen und ist daher besonders auf diese fruchtbaren Talböden im Stadtnorden angewiesen. Unter Abwägung der verschiedenen Flächenansprüche wird eine vollständige Umwandlung in Grünland zugunsten der **Erhaltung und Stärkung der Agrarwirtschaft** im Planungshorizont des Flächennutzungsplanes nicht verfolgt. Bestehende Ackerflächen in der Saaleaue befinden sich im Norden des Stadtgebietes westlich von Kunitz und im Süden westlich von Lobeda-Süd.

Eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung in Überschwemmungsgebieten ist auch mit der Änderung des Wasserhaushaltsgesetzes unter besonderen Auflagen an die Bewirtschaftung auf denjenigen Flächen möglich, bei denen keine Erosionen bzw. keine erheblichen nachteiligen Gewässer Auswirkungen zu erwarten sind. Die landwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigt nicht die Retentionsfunktion der Saaleaue. Die Schutzbestimmungen des Landwirtschaftsamtes und gesetzlich verankerte Vorgaben nach Thüringer Wassergesetz zur Schonung der Uferbereiche werden eingehalten. Die landwirtschaftliche Nutzung stellt aufgrund des geringen Gefälles der Saaleaue keinen Konflikt dar. Bisher ist keine Erosion der Ackerfläche in der Saaleaue durch Hochwasser eingetreten.

Extensive Grünlandbewirtschaftungen landwirtschaftlicher Flächen der Agrarbetriebe im Rahmen des "Programms zur Förderung umweltgerechter Landwirtschaft, Erhaltung der Kulturlandschaft, Naturschutz und Landschaftspflege" erfolgen derzeit bereits im Leutratlal nördlich der A4 und nördlich von Kunitz-Laasan auf ca. 48 ha. Zudem soll künftig durch weitere Extensivierungsmaßnahmen eine ökologische Verbesserung erreicht werden. Diese in der Beikarte "Entwicklung des Naturhaushaltes" (vgl. Kap. 4.4) dargestellten landwirtschaftlichen Flächen im Umfang von ca. 82 ha am Jägerberg, westlich Winzerla und im Nennsdorfer Tal, sind Weideland und werden vornehmlich durch Schäfereien kontinuierlich bewirtschaftet. Die Auflistung von potenziellen Ausgleichsflächen, u.a. mit dem Ziel der Umwandlung von landwirtschaftlichen Intensivflächen in Extensivgrünland oder der Anpflanzung linienförmiger Gehölzstrukturen in der Feldflur, erfolgt in Kapitel 4.4. Die extensive Bewirtschaftung von Grünlandflächen mit hohem naturschutzfachlichem Wert, welche meist im Bereich von Schutzgebieten oder den Kerngebieten des Naturschutzgroßprojektes liegen, erfolgt in Abstimmung mit dem Naturschutz und zum Großteil mit Unterstützung von landwirtschaftlichen Fördermitteln.

Im Flächennutzungsplan umfasst die Darstellung der Flächen für Landwirtschaft prinzipiell alle landwirtschaftlich genutzten Flächen unabhängig von der Erscheinungsform und der ökologischen Nutzung – also auch extensiv bewirtschaftete Grünlandflächen.

3.8.4 Ausgangslage Wald

Die Darstellungen der Waldflächen im Flächennutzungsplan beinhalten nicht nur die forstwirtschaftliche Nutzung, sondern auch die Funktionen des Waldes gemäß § 2 Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG). Danach ist unter Wald jede Grundfläche zu verstehen, die – wenn sie mit Waldbäumen oder Sträuchern bestockt und von der Größe geeignet ist – eine Nutz-, Schutz- oder Erholungsfunktion übernimmt. Diese Funktionen beinhalten vor allem

- Holzproduktion,
- günstige Wirkungen auf Klima, Boden, Wasserhaushalt oder Steigerung der Luftreinhaltung,
- Lebensraum für heimische Tier- und Pflanzenwelt,
- Erholung der Bevölkerung.

Zum Wald zählen auch Waldwege und Waldwiesen, Feldgehölze, Gräben oder Holzlagerplätze. Das Thüringer Waldgesetz dient unter anderem dazu, die Waldflächen zu erhalten und zu mehren, Strukturen der Waldflächen zu bewahren und herbeizuführen und einen Ausgleich zwischen den Belangen der Allgemeinheit und den Interessen der Waldbesitzer herbeizuführen.

Die Gesamtfläche der Stadt Jena wird zu mehr als einem Drittel von Wald eingenommen. Rund 1.500 ha dieser Waldflächen befinden sich in kommunalem Eigentum, womit die Stadt Jena als größter Waldbesitzer in der Region eine wichtige forstpolitische Rolle wahrnimmt. Der gesamte Wald im Stadtgebiet Jenas ist als **Schutz- und Erholungswald** eingestuft.

Etwa drei Viertel des gesamten Bestandes werden wirtschaftlich genutzt. Mit Bestätigung der forstwirtschaftlichen Wirtschaftsplanung durch den Stadtrat im Jahr 1998 existiert für die nächsten zehn Jahre eine verbindliche Grundlage für die Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion des Stadtwaldes. Die Bewirtschaftung erfolgt nach dem Prinzip der Nachhaltigkeit. Die im Mai 2004 erfolgte "Zertifizierung der nachhaltigen Waldbewirtschaftung" demonstriert eine vorbildliche und naturnahe Bewirtschaftung. Eine ordnungsgemäße Waldbewirtschaftung wird jedoch dadurch erschwert,

dass vor allem der Privatwald, teilweise aber auch der Kommunalwald, durch kleine Parzellengrößen und einer zersplitterten Eigentumsstruktur gekennzeichnet ist. Des Weiteren kommen in einigen Gebieten ungünstige Geländebedingungen erschwerend hinzu.

Der Wald im Jenaer Stadtgebiet hat neben der wirtschaftlichen Funktion eine besondere Bedeutung als **Naherholungsgebiet** für die Bevölkerung des Verdichtungsraumes. Das markierte **Wald- und Wanderwegenetz** im Umfang von 450 km Länge ermöglicht diese Funktion. Neben den Hauptwanderwegen, z.B. Fernwanderweg von Eisenach nach Budapest, gibt es den Gebietswanderweg "100 km-Rundwanderweg um Jena", sowie zahlreiche örtliche Wanderwege und einen ca. 30 km langen Naturlehrpfad an der Wöllmisse. Jena verfügt über einen markierten Bestand von 35 km **Reitwegen**, davon sind rund 28 km reine Waldwege als Reitwege ausgewiesen. Durch die Markierung zusätzlicher Reitwege von ca. 50 km in Wald und Offenland wird zur Verringerung von Nutzungskonflikten beigetragen. Mit einer Darstellung der fünf Reiterhöfe im Flächennutzungsplan erfolgt die Sicherung weiterer Flächen für den Reitsport (vgl. Kapitel 3.5.7).

Darüber hinaus bestehen in den Jenaer Waldgebieten Radwege auf ausgebauten Waldwegen, die sich auf land- u. forstwirtschaftlichen Wegen im Landkreis fortsetzen.

3.8.5 Ziele und Leitsätze Wald

Die Ziele für die Waldnutzung wurden im Landschaftsplan ausgearbeitet und in den Agrarstrukturellen Entwicklungsplänen mit Maßnahmen untersetzt:

- Der Wald sollte in seiner Gesamtheit entsprechend des Thüringer Waldgesetzes erhalten werden. Gleichzeitig soll eine flächendeckende, naturnahe und standortgemäße Baumartenzusammensetzung herbeigeführt oder bewahrt werden.
- In ausgewählten Gebieten soll die Entwicklung von Auwald unterstützt werden.
- Kahlschläge sollen vermieden und dagegen die bestehenden Aussichtspunkte offen gehalten werden.
- Innerhalb der Waldflächen sollen die Wanderwege, die als Rückewege genutzt werden, erhalten bzw. instand gesetzt werden.
- Entsprechend dem Ziel, die Charakteristik der Saaletalhänge mit ihren Trockenstandorten zu erhalten, sollen flächige Aufforstungen bzw. Umwandlungen in Wald in erster Linie nur innerhalb der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen bzw. weiterer abgestimmter Bereiche erfolgen.

3.8.6 Planungen Wald

Waldflächen werden im Umfang von ca. 4.117 ha dargestellt und gesichert. Welche der drei Hauptfunktionen (Nutz-, Schutz- oder Erholungsfunktion) jeweils den Vorrang hat, wird an der konkreten Einzelfläche abgewogen. Aufgrund des hohen Anteils des Jenaer Waldes am Naturschutzgroßprojekt "Orchideenregion Jena – Muschelkalkhänge im Mittleren Saaletal" ist ebenfalls eine Abstimmung der forstlichen Maßnahmen innerhalb der Kerngebiete des Naturschutzgroßprojektes mit dem Naturschutz notwendig.

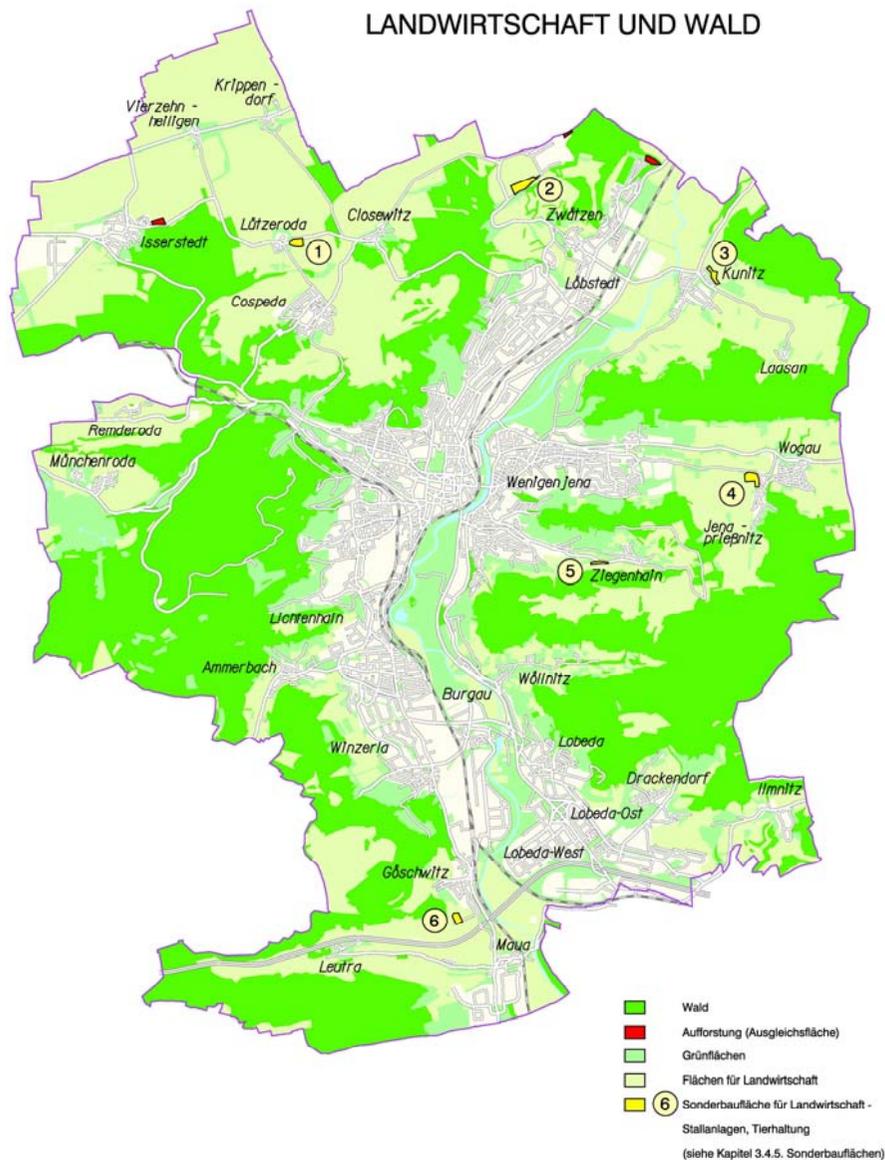
Im Fall von geplanten Baugebieten in Nachbarschaft zu Waldgebieten, sind entsprechende Sicherheitsabstände einzuhalten. Die Einhaltung dieser Abstände wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geregelt.

Im Stadtgebiet Jenas spielen **Erstaufforstungen** gegenwärtig – hauptsächlich in Bezug auf die Waldflächenerhaltung – eine geringe Rolle. Dies ist begründet in der Tatsache, dass bereits ein Großteil des Stadtgebietes als Vorbehalts- und Vorranggebiete für die Landwirtschaft sowie als Vorranggebiete für Natur und Landschaft vorgesehen sind. Daher erfolgen in Jena nur kleinflächige Erstaufforstungen.

Um für künftige Eingriffe in Forstflächen Waldersatz zu ermöglichen, sichert der Flächennutzungsplan die Erstaufforstungsflächen in Zwätzen am Jägerberg und am Würfelsgraben mit knapp 2 ha, die als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) dargestellt sind (vgl. Beikarte "Landwirtschaft und Wald").

Zudem stellt der Flächennutzungsplan entsprechend der Ausgleichsflächen-Aufstellung in Kapitel 4.4 **weitere Waldentwicklungsflächen** in einer Größe von insgesamt ca. 25 ha östlich Isserstedt, im Münchenrodaer Grund sowie im Jenaer Forst dar. Dabei soll auf Teilen der ehemaligen militärischen Liegenschaft im Jenaer Forst/Otto-Schott-Platz nach Gebäudeabbruch und Bodenentsiegelung auf ca. 13 ha naturnaher Laubwald entwickelt werden (vgl. Beikarte "Entwicklung des Naturhaushaltes" in Kap. 4).

Darüber hinaus im Landschaftsplan enthaltene Aufforstungsflächen werden im Flächennutzungsplan nicht berücksichtigt, da nach Prüfung der Unteren Naturschutzbehörde auf diesen Flächen keine Erstaufforstungen umsetzbar sind.



3.9 Von der Darstellung ausgenommene Flächen

Im Stadtgebiet Jena ist die ehemals militärisch genutzte Liegenschaft auf dem Jägerberg von der Darstellung im Flächennutzungsplan ausgenommen, d.h., sie erscheint mit einer Größe von ca. 18,2 ha als weiße Fläche.

Nach § 5 Abs. 1 BauGB besteht die Möglichkeit, Flächen und sonstige Darstellungen aus dem Flächennutzungsplan auszunehmen, wenn zum aktuellen Zeitpunkt der Flächennutzungsplanung noch keine abschließende Zuordnung zu einer Flächennutzung vorgenommen werden kann. Es dürfen dadurch jedoch nicht die darzustellenden Grundzüge der gesamtstädtischen Entwicklung berührt werden. Des Weiteren muss die Problemstellung des betroffenen Gebietes räumlich und sachlich eingrenzbar sein, gleichzeitig darf die Bodennutzung des ausgenommenen Gebietes keine Rückwirkung auf die Flächennutzung in den übrigen Teilen des Gemeindegebietes zur Folge haben. Zudem muss die Bodennutzung mit einer nachfolgenden Entscheidung getroffen werden können.

Soll eine Fläche von der Darstellung ausgenommen werden, so ist dies im Erläuterungsbericht zu begründen sowie die Absicht, die Darstellung zu einem späteren Zeitpunkt vorzunehmen, zu konkretisieren. Entsprechend werden im Folgenden die Gründe, die Fläche am Jägerberg nicht darzustellen, erläutert.

Ziel der Flächennutzungsplanung ist es, die Flächen der ehemaligen militärischen Liegenschaft ggf. auch nur mit Teilen der vorhandenen baulichen Anlagen einer neuen Nutzung mit dem **Schwerpunkt Freizeit und Erholung** zuzuführen. Eine Darstellung im Flächennutzungsplan, z.B. in Form einer Sonderbauflächen-Darstellung, kann jedoch nicht ohne weiteres erfolgen, insbesondere weil sich das Konversionsgebiet innerhalb eines ausgewiesenen Landschaftsschutzgebietes befindet.

Im Regionalen Raumordnungsplan Ostthüringen zählt die Fläche zu den für **vorrangige Freiraumnutzung** regional bedeutsamen Flächen (Ziel 11.6.4.4). Demnach ist die Militärbrache der ehemaligen Garnison Jena-Rödigen auf dem Jägerberg nach notwendiger Sanierung einer überwiegenden Freiraumnutzung zuzuführen. Eine Privilegierung baulicher Entwicklungen im Außenbereich im Rahmen der Nachnutzung ist nur dann vertretbar, wenn besondere Standortbedingungen für ausgewählte Nutzungen gegeben sind.

Im Rahmen der Nachnutzung der ehemaligen militärischen Liegenschaft soll entsprechend Ziel 7.2.3.5 des Regionalen Raumordnungsplanes Ostthüringen zugleich eine Verbreiterung des Angebotes **städtischer Naherholungsmöglichkeiten** durch eine Einbeziehung des Gebietes am Jägerberg als Standort von **Erholungs- und Freizeiteinrichtungen** erwogen werden.

Die **gemeindeübergreifenden Zielstellungen** (Rödigen/Jena) für das Gebiet finden im 2001 erarbeiteten "AEP Dornburg-Gönnatal" Berücksichtigung. Ziel ist es hier, Teile der Baulichkeiten aus der vergangenen militärischen Nutzung rückzubauen und die Flächen zu entsiegeln. Die nachhaltige Nutzung der Flächen soll durch extensive Landnutzung erfolgen. Die bestehende Schäferei in der Gemarkung Zwätzen soll erhalten bleiben, da sie für die Kulturlandschaftspflege dauerhaft an diesem Standort notwendig ist.

Es wurde nur der Teil der Konversionsfläche innerhalb des Jenaer Stadtgebietes als "Weißfläche" dargestellt, der bestehende Baulichkeiten aufweist und auf dem eine Nachnutzung möglich wäre. Die Darstellung der weiteren unbebauten Flächen des Konversionsgebietes erfolgt als Fläche für die Landwirtschaft.

Die **kommunale Planungsabsicht** für das Gelände ist eine nachhaltige städtebauliche Nutzung, die mit dem Landschaftsschutzgebiet in Einklang steht. Eine Nachnutzung des baulichen Bestandes

ist innerhalb des Landschaftsschutzgebietes gemäß § 56b ThürNatG prinzipiell möglich. Für das Gebiet ist eine landschaftsverträgliche und wenig Verkehr verursachende Nachnutzung vorgesehen. Hinsichtlich der aufgezeigten Einschränkungen ist die Nachnutzung des Objektes Jägerberg begrenzt, eine Nachnutzung der aufgelassenen Flächen im Landschaftsschutzgebiet kann langfristig nur zum Zwecke der **Freizeit und Erholung** dienen.

Da es sich bei der Fläche im heutigen Zustand um versiegelte und bebaute Bereiche handelt, ist bei einer Nachnutzung im Sinne der Planungsziele der Stadt Jena von einer negativen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht auszugehen. Durch eine Flächenentsiegelung und Zuführung einer teilweisen baulichen Nutzung ist sogar mit einer Verbesserung des ökologischen und funktionalen Zustandes zu rechnen.

Die Anforderungen des Landschaftsschutzes, des Verkehrs, der Trinkwasserversorgung, der Abwasserbeseitigung und Löschwasserbereitstellung sind im Nutzungskonzept für die Entwicklung der Fläche zu berücksichtigen. Die Erforderlichkeit einer Bauleitplanung steht in Abhängigkeit zu den Auswirkungen des konkreten Projektes auf die öffentlichen Belange. Dabei wird künftig auch darüber zu entscheiden sein, nach welchem naturschutzrechtlichen Verfahren (Erlaubnis, Befreiung, Herausnahme) das beabsichtigte Entwicklungsziel erreicht werden kann. Derzeit liegen zwar Entwicklungsvorstellungen, jedoch keine konkreten Planungen sowie näher definierte und abgestimmte Projekte potenzieller Nutzer für das Gebiet vor.

Es kann aber jederzeit ein den oben beschriebenen Entwicklungszielen entsprechender Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die Flächendarstellung im Flächennutzungsplan soll dann entsprechend angepasst werden.

3.10 Denkmalschutz, Kennzeichnungen und weitere Hinweise

3.10.1 Denkmalschutz

Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, welche nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind und nicht der Planungshoheit der Stadt unterliegen, werden gemäß § 5 Abs. 4 BauGB in den Flächennutzungsplan nachrichtlich bzw. als Vermerk übernommen. Neben den Schutzgebieten z.B. nach Thüringer Naturschutzgesetz und Thüringer Wassergesetz (ThürWG), die in Kap. 4.3 und 4.5 erläutert werden, sind auch die nach Landesrecht denkmalgeschützten **Mehrheiten baulicher Anlagen** nachrichtlich übernommen. Darunter sind solche Anlagen zu verstehen, die nach Umfang und Bedeutung für die im Flächennutzungsplan aufgezeigte städtebauliche Entwicklung von Bedeutung sind und von ihrer Größe dem Darstellungsmaßstab des Flächennutzungsplanes entsprechen.

Aussagen und Kennzeichnungen zu den denkmalgeschützten Anlagen im gesamten Stadtgebiet sind nicht zuletzt wegen ihrer flächenwirksamen Bedeutung für zukünftige Planungen zweckmäßig. Somit werden die nach Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThüDSchG) festgesetzten Denkmalensembles und Bodendenkmale nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Die Darstellung der **Denkmalensembles**, zu denen

- bauliche Gesamtanlagen,
- kennzeichnende Straßen, Platz- und Ortsbilder,
- kennzeichnende Ortsgrundrisse,
- historische Park- und Gartenanlagen,
- historische Produktionsstätten und Anlagen

gehören, basiert auf der durch das Thüringer Landesamt erstellten Denkmalliste für die Stadt Jena mit Arbeitsstand **Dezember 2004**. Die in Abschnitt I der Denkmalliste enthaltenen Denkmalensembles und historischen Park- und Gartenanlagen sind aufgrund ihrer Wirkung für die Stadtgestaltung vollständig in den Planteil übernommen (vgl. nachfolgende Übersicht, Nr. 1-16 und Beikarte "Denkmalschutz und Kennzeichnungen").

In Abschnitt II der Denkmalliste des Thüringer Landesamtes sind darüber hinaus alle im Stadtgebiet vorhandenen **Baudenkmale** enthalten. Diese Einzeldenkmale können aber wegen ihrer Mannigfaltigkeit und Kleinteiligkeit nicht vollständig in den Flächennutzungsplan übernommen werden. Ausgewählte Einzeldenkmale werden jedoch einerseits in Verbindung mit den Denkmalensembles im Plan dargestellt, sofern sie in unmittelbarem Flächenzusammenhang mit den Ensembles stehen oder andererseits, wenn sie als flächenmäßige Häufung von Einzeldenkmalen eine entsprechende Flächengröße aufweisen (vgl. Beikarte "Denkmalschutz und Kennzeichnungen").

Als weitere Kategorie sind in der Denkmalliste gemäß § 2 Abs. 7 ThüDSchG **archäologische Denkmale** erfasst. Hierbei handelt es sich um Bodendenkmale in Form von Überresten oder Spuren der menschlichen Kultur, die im Boden verborgen sind oder waren. In den Flächennutzungsplan sind allerdings nur diejenigen archäologischen Denkmale nachrichtlich übernommen worden, die aufgrund der lagegenauen Plandarstellung nicht durch Beschädigung oder Plünderung Unbefugter gefährdet sind (Nr.17-20). Diese Objekte sind in ihrem oberirdischen Bestand Kulturdenkmale nach § 2 Abs. 2 ThüDSchG (Baudenkmale).

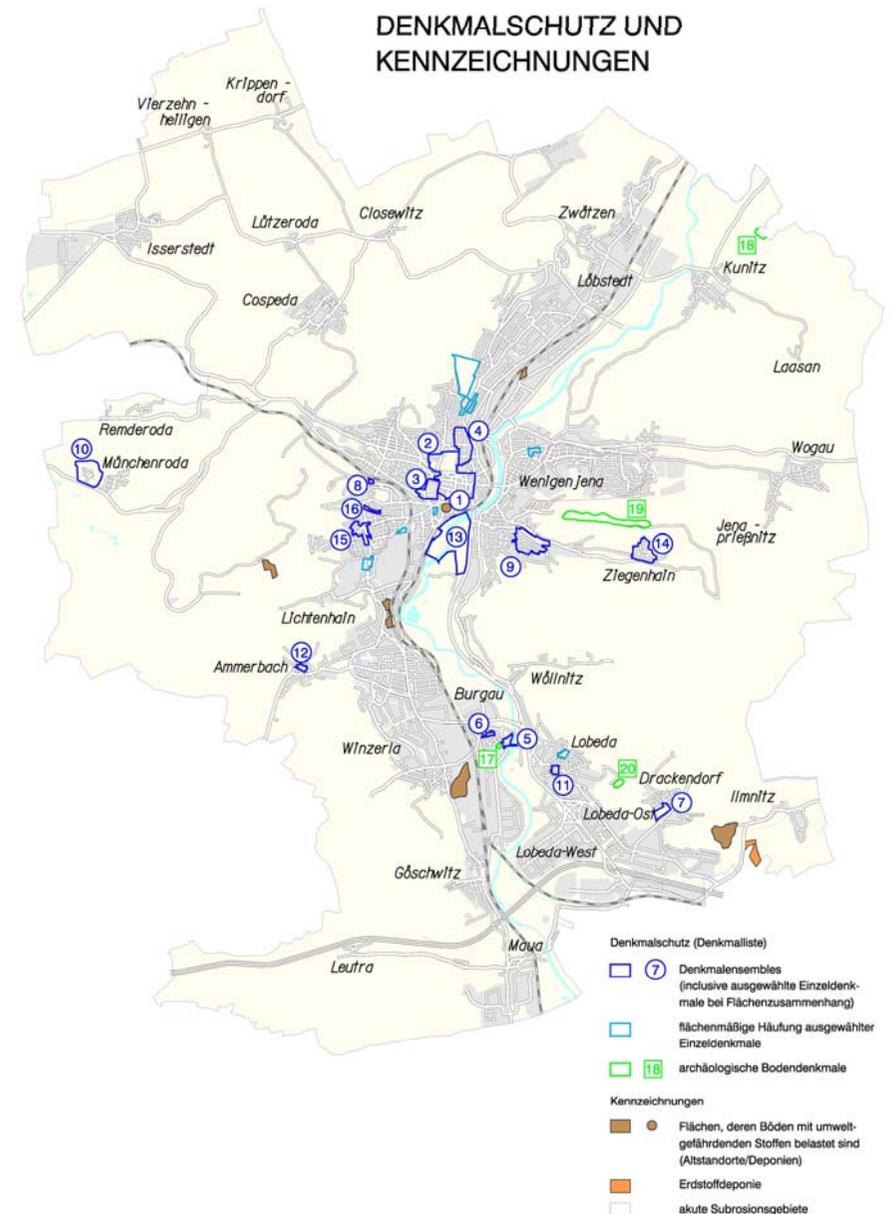
Übersicht der Denkmalensembles inklusive historischer Park- und Gartenanlagen

Nr.	Bezeichnung/Objekt	Erläuterung	Gegenstand
1	Kernstadt Jena	Bauliche Gesamtanlage	Historische Straßen- und Platzräume einschl. aller Hochbauten sowie historischer Keller und unterirdischer Anlagen der Stadumwehrung
2	Botanischer Garten	Historische Park- und Gartenanlage	--
3	Ehemaliges Zeiss-Hauptwerk	Bauliche Gesamtanlage	Einschl. Carl-Zeiss-Platz
4	Damenviertel	Bauliche Gesamtanlage	Planmäßig angelegte Stadterweiterung der Jahrhundertwende um 1900
5	Burgauer Brücke	Bauliche Gesamtanlage	Reste der mittelalterlichen Burgauer Brücke, Mühlengehöft, E-Werk, Gasthaus, alte Schmiede
6	Geraer Straße 71,73,75,77,79,81 und Kirche	Kennzeichnendes Ortsbild	Hofanlagen und Kirche
7	Drackendorfer Park	Historische Parkanlage	Parkanlage mit "ital. Teehaus" 1854
8	Fr.-Schelling-Straße 2,4,6/Joh.-Friedrich-Straße 33,35/Schweizer Höhenweg 1,2,3,3a	Bauliche Gesamtanlage	Beamtenwohnanlage, 1921-29
9	Heimstätten-Siedlung "Ziegenhainer Tal"	Kennzeichnendes Straßen-, Platz- und Ortsbild, Kennzeichnender Ortsgrundriss	Wohnanlage mit Gartenstadtcharakter, 1913-1940 in 5 Bauabschnitten
10	Münchenroda, alte Ortslage	Bauliche Gesamtanlage, Kennzeichnendes Straßen-, Platz- und Ortsbild, Kennzeichnender Ortsgrundriss	Rundlingsdorf mit Dreiseithöfen, geschlossener Grüngürtel aus Hausgärten und Streuobstwiesen, umlaufender Feldweg
11	Lobeda	Bauliche Gesamtanlage, Kennzeichnendes Platzbild, Kennzeichnender Ortsgrundriss	Historischer Ortskern Lobeda-Altstadt
12	Waldstraße in Ammerbach	Bauliche Gesamtanlage, Kennzeichnender Ortsgrundriss	Geschützt sind Straßenführung, Baukörper, Freiflächen, Parzellenstruktur
13	Volkspark Oberaue	Park- und Gartenanlage	Parkanlage einschl. der erhaltenen Kleinarchitektur
14	Ziegenhain	Bauliche Gesamtanlage	historische Ortslage Ziegenhain
15	Siedlung um den oberen Magdelstieg / Tatzendpromenade/ Döbereiner Straße / G.-Fischer-Straße / einschließlich Schule	Bauliche Gesamtanlage	Wohnanlage einschl. Erschließung / Siedlungsstruktur, errichtet 1927-1938,
16	Fritz-Reuter-Straße	Bauliche Gesamtanlage	Wohnanlage, errichtet 1939

Bodendenkmale

Nr.	Bezeichnung/Objekt	Gegenstand
17	Am Lindenberg 2	So genannte "Binderburg", neuromanische Villa auf Gelände der alten Reichsveste in Burgau
18	Kunitzburg	Reste der Burganlage, errichtet Ende 12. Jahrhundert
19	Hausberg bei Jena	Reste der 3 Hausberg-Burgen (Greifberg, Kirchberg, Windberg); Geschützt sind die Teile im über- und unterirdischen Raum
20	Lobeda	Ruine der Lobdeburg

DENKMALSCHUTZ UND KENNZEICHNUNGEN



3.10.2 Kennzeichnungen

Neben Flächen, die die vorhandene und von der Gemeinde beabsichtigte Nutzung darstellen, wie beispielsweise Bauflächen, enthält der Flächennutzungsplan auch "Kennzeichnungen". Im Gegensatz zu den Darstellungen entziehen sich die Kennzeichnungen, wie ebenfalls die nachrichtlichen Übernahmen und Vermerke, weitestgehend dem planerischen Willen der Gemeinde. Durch die Kennzeichnungen bestehen keine unmittelbaren rechtlichen Wirkungen, sie erfüllen lediglich eine **Hinweisfunktion**, dass bei der Grundstücksnutzung eine besondere Beschaffenheit zu berücksichtigen ist. Kennzeichnungen sind für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und im öffentlichen Interesse in den Flächennutzungsplan aufzunehmen.

Altlasten

Im Flächennutzungsplan sind gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen gekennzeichnet, "deren **Böden mit erheblich umweltgefährdenden Stoffen belastet** sind". Ziel einer solchen Kennzeichnung ist es, für die weiteren Planungsstufen – insbesondere für den Bebauungsplan - auf mögliche Gefährdungen durch Bodenbelastungen und die erforderliche Berücksichtigung hinzuweisen ("Warnfunktion"). Eine Kennzeichnung erfolgt allerdings nur dann, wenn die erhebliche Belastung der Böden hinreichend geklärt ist und eine bauliche Nutzung trotz der Bodenbelastung gerechtfertigt ist. Flächen, bei denen lediglich ein Verdacht der Belastung mit Altlasten besteht, werden nicht im Flächennutzungsplan dargestellt. Den Altlasten-Verdachten entsprechend Altlastenkataster wird im nachgeordneten, verbindlichen Planverfahren hinreichend nachgegangen.

Unter Altlasten werden ehemalige Abfallablagerungen (Altablagerungen) und stillgelegte Standorte gewerblicher und industrieller Produktion (Altstandorte) gefasst, die zu schädlichen Bodenveränderungen führen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorrufen. Zur Sanierung von Altlasten besteht auf Bundesebene das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung. Auf Landesebene sind die ergänzenden Regeln, um die Ziele und Anforderungen, die sich aus dem Bundesbodenschutzgesetz ergeben, im Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) geregelt. In Ergänzung dazu besteht das Thüringer Abfallwirtschaftsgesetz (ThürAbfG). Damit bestehen ausreichende Instrumente, um einen wirksamen Bodenschutz zu betreiben und den Boden – neben Wasser und Luft als drittes Schutzgut – gesetzlich zu schützen.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Jena werden folgende Standorte gekennzeichnet:

Nach einer Gefährdungsabschätzung des Standortes der stillgelegten ehemaligen **Hausmülldeponie Winzerla** (Betriebszeitraum 1945 bis 1972) wurde der Austrag von Deponieschadstoffen auf Grund einer defekten unterirdischen Kanalisation der Triebnitz auf dem Deponiegelände festgestellt. In Folge wurde 1999 eine oberflächliche Umverlegung der Triebnitz um den Deponiekörper durchgeführt. Nach diesen aufwändigen Sanierungsmaßnahmen ist dieses Gebiet von ca. 10 ha jetzt unter besonderen Auflagen wieder einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Die vorgesehene gewerbliche Nutzung ist mit dem vorhandenen Altlastenbestand generell vereinbar. Vor einer Inanspruchnahme der Fläche ist eine Abstimmung mit der zuständigen Behörde (Staatliches Umweltamt Gera) erforderlich bzw. muss eine eventuell weiter gehende Altlastensanierung abgestimmt werden.

Auf dem ca. 11 ha umfassenden Gebiet der stillgelegten ehemaligen **Hausmülldeponie Ilmnitz** (Betriebszeitraum 1972 bis 1986) ergab die durchgeführte Gefährdungsanalyse ein hohes Gefährdungspotenzial des Schutzgutes Luft durch unkontrollierte Entgasung, sodass 1995 ein Zwangsent-

gasungssystem in Betrieb genommen wurde. Die weiteren seit 1995 begonnenen Sanierungsmaßnahmen werden voraussichtlich im Jahr 2005 abgeschlossen werden. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt und als Altlastenstandort gekennzeichnet. Nach Abschluss der Arbeiten ist davon auszugehen, dass durch die ehemalige Deponie keine direkten Umweltgefährdungen oder -belastungen mehr entstehen.

Die ehemalige Deponie **Otto-Schott-Platz** wurde durch den volkseigenen Betrieb Jenaer Glaswerk betrieben (Betriebszeitraum ca. 1956 bis ca. 1979). Zur Ablagerung gelangten insbesondere glaswerksspezifische Abfälle. Nach umfangreichen Untersuchungsarbeiten wurde ein Sanierungsplan erarbeitet. Dieser sieht für den Deponiekörper unter Berücksichtigung der Standsicherheit eine Profilierung und Abdeckung vor. Mit den Sanierungsmassnahmen soll im Jahr 2006 begonnen werden. Das ca. 2,5 ha umfassende Gebiet belasteter Böden ist im Flächennutzungsplan gekennzeichnet und als Grünfläche dargestellt. Der Nutzung des angrenzenden Geländes für Sport und Freizeit (Reitplatz, Pferdebewegung) steht nichts entgegen.

Die ehemalige Deponie an der **Hermann-Löns-Straße** umfasst zwei unmittelbar nebeneinanderliegende Halden, auf denen vorwiegend Abfallstoffe des volkseigenen Betriebes Jenaer Glaswerk verbracht worden sind. Die südliche Halde ist mit Lagerhallen bebaut (gemischte Baufläche), auf der nördlichen Halde bestehen Klein- und Hausgärten (Wohnbaufläche). Im Ergebnis von durchgeführten Detailuntersuchungen wurde Handlungsbedarf festgestellt. Vom Gutachter wurde unter anderem empfohlen, für den Bereich der Nutzgärten einen Bodenaustausch vorzunehmen. In Vorbereitung der Sanierung der Flächen wird derzeit ein Sanierungsplan erarbeitet, der von der zuständigen Behörde, dem Staatlichen Umweltamt Gera, verbindlich erklärt werden soll. Es ist davon auszugehen, dass nach Abschluss der Sanierungsarbeiten keine Umweltgefährdungen von der ehemaligen Deponie Hermann-Löns-Straße ausgehen.

An der **Löbstedter Straße** befindet sich auf einer ca. 1 ha großen Fläche ein ehemaliges **Tanklager**. Die noch im Boden liegenden Erdtanks wurden 1994 entleert und gereinigt. Im Ergebnis der bisher vorliegenden Untersuchungen soll als nächster Schritt eine Sanierungsuntersuchung in Auftrag gegeben werden. Diese liefert die Grundlagen, um einen Sanierungsplan zu erarbeiten und die erfolgreichen Sanierungsmassnahmen umzusetzen. Die Sanierung wird auf die im Flächennutzungsplan dargestellte vorgesehene gewerbliche Nutzung abgestimmt.

Auf dem bereits baulich genutzten Grundstück **Neugasse 7** wurde eine Textilfärberei und bis 1980 eine **chemische Reinigung** betrieben. Im Rahmen von durchgeführten Altlastenuntersuchungen wurden Belastungen festgestellt, so dass im Jahr 2000 die Sanierung und die anschließende Überwachung der Grundwassermessstellen erfolgt ist. Beim Rückbau eines Nebengebäudes im Jahr 2004 wurden weitere Bodenbelastungen unterhalb des Fundamentes erkennbar. Diese weiteren Schadensherde werden in Kürze durch Bodenaustausch entsprechend der Sanierungszielwerte der zuständigen Behörde (Staatliches Umweltamt Gera) beseitigt. Nach Abschluss der Arbeiten ist davon auszugehen, dass die Nutzung (gemischte Baufläche) ohne weitere Einschränkungen realisiert werden kann.

In der Gemarkung **Ilmnitz** befindet sich ein Teil der **Mineralbodendeponie**, die über das Stadtgebiet hinausgeht. Sie dient ausschließlich der Deponierung von unbelastetem Erdaushub und wird derzeit restverfüllt, da die Kapazitäten weitgehend erschöpft sind. Es handelt sich um eine Deponiefläche, die **nicht** mit umweltgefährdenden Böden belastet ist. Eine bauliche Nutzung auf dem Gelände wäre aufgrund der zu erwartenden Bodensetzungen durch die Ablagerungen mit Einschränkungen verbunden, so dass zusätzlich eine Kennzeichnung erfolgt. Langfristig soll die Fläche renatu-

riert werden bzw. ist eine landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen. Die Deponie ist im Planteil als Fläche für die Landwirtschaft und mit der Umgrenzung für Erdstoffablagerungen gekennzeichnet.

Aussagen zur Entsorgung des Restmülls der Stadt Jena werden im entsprechenden Kapitel 3.7. "Ver- und Entsorgung" getroffen.

Subrosionsgebiete

Nach § 5 Abs. 3 BauGB sind Flächen zu kennzeichnen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkung oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Im Stadtgebiet Jenas können in diesem Sinne die so genannten Subrosionsgebiete genannt werden. Es handelt sich dabei um Gebiete, bei denen durch Subrosion – d.h. unterirdische Auslaugung durch Grundwasser – Hohlräume entstehen. Diese Hohlräume können zusammenfallen bzw. zu Senkungen der darüber liegenden Bodenschichten führen (Erdfälle).

Um die Subrosionserscheinungen bei der Raum- und Bauleitplanung berücksichtigen zu können, besteht ein von der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (TLUG) erarbeiteter Subrosionskataster, aus dem die Gebiete akuter Gefährdungsbereiche nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen werden können. Bei den Übernahmen handelt es sich um Gebiete der Kategorie B-b-I-3, bei denen Erdfälle häufig vorkommen und die damit ein akutes Erdfallgebiet darstellen. Die Kennzeichnung der Subrosionsgebiete erfolgt im Flächennutzungsplan maßstabsbedingt nicht parzellenscharf. Sie dient lediglich als Hinweis gegenüber den Nutzern der betroffenen Flächen. Dabei sind nur die mit Bestimmtheit vorhandenen, aktiven Subrosionsgebiete im Planteil dargestellt. In diesen Gebieten ist bei baulichen Maßnahmen durch ingenieurgeologische Untersuchungen im Vorfeld zu klären, ob gegebenenfalls besondere Gründungs- und Stabilisierungsmaßnahmen erforderlich werden sollten.

3.10.3 Immissionsschutz

Nach dem Planungsgrundsatz gemäß § 1 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, wobei unter anderem die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern und die Belange des Umwelt- und Naturschutzes zu berücksichtigen sind. Dies schließt auch den Immissionsschutz ein.

Die Immissionsschutzbelange **Schallschutz und Luftreinhaltung** können über den Flächennutzungsplan nur mittelbar beeinflusst werden. Die gesetzlichen Verordnungen zum Immissionsschutz finden vorrangig in der nachgelagerten Bauleitplanung Anwendung. Bei raumbedeutsamen Planungen sind gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so zueinander zuzuordnen, dass **schädliche Umwelteinwirkungen** bei überwiegend oder ausschließlich dem Wohnen dienenden Gebieten und anderen schutzbedürftigen Gebieten so weit wie möglich vermieden werden. Für die Flächennutzungsplanung bedeutet dieses Prinzip der **Verträglichkeit von Nutzungen** eine möglichst konfliktarme Zuordnung der einzelnen Flächenansprüche bei der Neuausweisung von Bauflächen, vor allem zwischen schutzbedürftigen und störenden Nutzungen. Die räumliche Trennung mit einem hohen Flächenverbrauch steht dabei der Vermeidung von Immissionen mittels Reduzierung von Verkehrsbeziehungen gegenüber. Letztere kann beispielsweise bei Infrastruktureinrichtungen durch möglichst wenige und kurze Wege erzielt werden. Darüber hinaus kommt vor allem bei der Verkehrswegeplanung dem Ausbau bestehender Trassen eine größere Bedeutung als den Neuausweisungen zu, da im Regelfall der Verkehr die am stärksten beeinträchtigende Nutzung darstellt.

Im Sinne einer zusätzlichen Hinweisfunktion wird im Flächennutzungsplan der Stadt Jena anhand der schematischen Darstellung "**Immissionsschutz erforderlich**" aufgezeigt, in welchen Gebieten es aufgrund der unterschiedlichen, aneinander grenzenden Nutzungsarten zu generellen Konflikten kommen kann. Das bedeutet nicht, dass Konflikte geplant werden. Die vereinfachte symbolische Darstellung aneinander grenzender Nutzungen weist auf die allgemeinen planerischen Grundsatzaussagen hin. Vorrangig bezieht sich dieser Hinweis, der als allgemeine Information erfolgt und nicht parzellenscharf ist, auf Flächen innerhalb des Bestandes: Innerhalb von bestehenden Bauflächen schließt die historische Entwicklung nicht aus, dass sich ein Nutzungswandel vollzieht, der auch zu Nachbarschaftskonflikten führen kann, bzw. dass durch den Verkehr oder andere Emissionsquellen Konflikte hervorgerufen werden können. Eine **Konfliktbewältigung** in diesen Bereichen kann nur mit den Mitteln der verbindlichen Bauleitplanung erreicht werden.

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung kann auf solche potenziellen Konflikte bereits hingewiesen werden, damit innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung Lösungsansätze einer gegebenenfalls erforderlichen Konfliktbewältigung erarbeitet werden können. Durch konkrete weiterführende Planungen zu Baugebieten und Untersuchungen kann zukünftig eine detailliertere Darstellung und inhaltliche Präzisierung des Flächennutzungsplanes erfolgen.

Bei den im Flächennutzungsplan dargestellten geplanten Bau- und Verkehrsflächen werden in der nachgelagerten verbindlichen Bauleitplanung die **schalltechnischen Orientierungswerte** gemäß DIN 18005 ("Schallschutz im Städtebau") herangezogen. Diese unterliegen in Baugebieten den Gebietskategorisierungen der Baunutzungsverordnung, nach der die Nutzungen innerhalb des Siedlungsraumes geregelt werden. In Bebauungsplänen greifen diese gesetzlichen Vorschriften und es werden dementsprechend konkrete Festsetzungen zum Ausschluss oder zur Lösung von Nutzungskonflikten getroffen. So werden z.B. die Ergebnisse von Schallimmissionsprognosen für den innerhalb des übergeleiteten Bebauungsplanes "Südwestvorstadt" befindlichen Bereich "Am Rosenweg", für den eine Schallimmissionsprognose aus dem Jahr 2002 vorliegt, berücksichtigt.

Im Schallimmissionsplan der Stadt Jena wurden alle Verkehrswege sowie Gewerbegebiete untersucht, deren Emissionen und Immissionen berechnet und das Konfliktpotenzial dargestellt. Im Verkehrsentwicklungsplan wird der Lärmschutz bei der Beurteilung der einzelnen konkreten verkehrsplanerischen Maßnahmen beachtet. Im Zuge der konkreten planerischen Umsetzung werden für jedes Einzelvorhaben über Schallschutzgutachten die Nachweise über die Einhaltung der Schallschutzwerte geführt und sicher gestellt, dass die Immissionsgrenzwerte an schutzwürdiger Bebauung mittels Schallschutzmaßnahmen eingehalten werden. Die geltenden Immissionsgrenzwerte für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen oder Schienenwegen sind in der **Verkehrslärmschutz-Verordnung (16. BImSchV)** verankert und werden in der nachgeordneten Planung herangezogen.

Im **Luftreinhalteplan** für Jena und das südliche Umland aus dem Jahr 2001, der die Verteilung der Immissionskonzentrationen ausgewählter Luftschadstoffe darstellt, werden neben Maßnahmen zur Emissionsminderung auch Prognosen zur Emissionsentwicklung bis zum Jahr 2010 aufgezeigt. Die Forderungen des Luftreinhalteplanes finden über den Verkehrsentwicklungsplan bzw. Nahverkehrsplan Eingang in den Flächennutzungsplan. Im Verkehrsentwicklungsplan 2002 und im "Konkretisierten Maßnahmenplan Verkehr" innerhalb des Luftreinhalteplanes werden alle geplanten Einzelmaßnahmen u.a. auch hinsichtlich des Kriteriums Luftreinhaltung bewertet.

Die Errichtung genehmigungsbedürftiger Anlagen nach Bundesimmissionsschutzgesetz unterliegt nicht der Flächennutzungsplanung – sie wird ausschließlich im konkreten Einzelgenehmigungsverfahren berücksichtigt.

4 Integration des Landschaftsplanes

4.1 Rechtliche Grundlagen und Vorgehensweise

Die gesetzlichen Anforderungen der Landschaftsplanung an die Bauleitplanung sind in § 3 ThürNatG geregelt. Die Landschaftsplanung besteht in Thüringen als vierstufiges System: Auf der Ebene des gesamten Bundeslandes existiert das Landschaftsprogramm, für Ostthüringen besteht das Landschaftsrahmenprogramm als Bestandteil des Regionalen Raumordnungsplanes Ostthüringen. Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der Kommune) ist der Landschaftsplan als Fachplan des Naturschutzes das entsprechende Instrument und für die verbindliche Bauleitplanung besteht der Grünordnungsplan.

Der **Landschaftsplan der Stadt Jena** wird gemäß § 5 Abs. 1 ThürNatG vom Umweltamt der Stadt als Untere Naturschutzbehörde erarbeitet. Mit dem derzeitigen Landschaftsplan der Stadt Jena (März 2003) besteht eine Fortschreibung des ersten Landschaftsplanes von 1993 (Stadtgebiet vor Gebietsreform) und die Integration des Landschaftsplanes von 1997, der Planungen für die eingemeindeten ländlichen Ortsteile beinhaltet. Diese Fortschreibung erfolgte unter Berücksichtigung der Inhalte des Landschaftsrahmenplanes Ostthüringen (1994), dessen Inhalte mit der Übernahme in den Regionalen Raumordnungsplan Ostthüringen ihre Verbindlichkeit erreichen. Der Landschaftsplan stellt als selbstständiger Fachplan und Handlungskonzeption Grundlagen für die ökologische Planung im Flächennutzungsplan dar. Die Verbindlichkeit der Inhalte erlangt der Landschaftsplan über die **Integration in die Flächennutzungsplanung**. Entsprechend wurden wesentliche Aussagen des Landschaftsplanes in den Flächennutzungsplan eingearbeitet – wobei die Aussagen des Landschaftsplanes im Flächennutzungsplan nur insoweit darstellbar sind, wie sie einen Bezug zu Grund und Boden aufweisen. Ziele und Aussagen der Landschaftsplanung sind in den Flächennutzungsplan integriert, indem sie im Plan, in den Beikarten und im Erläuterungsbericht dargestellt sind.

Neben den Schutzgebieten und -objekten, die als nachrichtliche Übernahmen gemäß § 4 Abs. 4 BauGB Bestandteil des Flächennutzungsplanes sind (vgl. Kap. 4.3), wurden aus dem Landschaftsplan die Belange zum Schutz von Natur und Landschaft entsprechend des **Zeithorizontes des Flächennutzungsplanes** von 10 bis 15 Jahren übernommen. Außerdem ist gemäß § 18ff. BNatSchG ein Ausgleich von zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft notwendig, der ebenfalls darzustellen ist. Damit wird die Flächennutzungsplanung den naturschutzfachlichen und -rechtlichen Anforderungen nach § 1 BauGB gerecht, welche insbesondere auch die Eingriffsregelungen mit Darstellungen von Ausgleichsflächen umfassen (vgl. Kap. 4.4). Da nicht alle Aussagen des Landschaftsplanes innerhalb des Geltungszeitraumes des Flächennutzungsplanes umgesetzt werden können, ist eine fachliche Auswahl zu treffen. Sofern Inhalte der Landschaftsplanung nicht übernommen wurden, wird dies nach § 3 Abs. 6 ThürNatG im Erläuterungsbericht begründet. Somit erfolgt eine **selektive Übernahme** der Inhalte des Landschaftsplanes in den Flächennutzungsplan (vgl. Kapitel 4.4).

Wie bei allen Fachplänen erfolgt die endgültige Aufnahme der einzelnen Inhalte in die Flächennutzungsplanung über die **Abwägung**. In dieser Abwägung sind nicht nur die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege, sondern sämtliche Belange der Stadtentwicklung zu berücksichtigen. D.h., die Interessen von Umwelt und Landschaft, Verkehr und Ver- und Entsorgung, Land- und Forstwirtschaft einerseits und der Bedarf an bebaubaren Flächen andererseits werden so abgewogen, dass eine **nachhaltige Stadtentwicklung** möglich wird (vgl. Kap. 2.2 "Städtebauliche Entwicklungsziele").

Die in den genehmigten Flächennutzungsplan integrierten Inhalte des Landschaftsplanes sind behördenintern verpflichtend und gelten auch als Maßstäbe zur Bewertung der Umweltverträglichkeit von künftigen Maßnahmen; die darüber hinaus gehenden Inhalte des Landschaftsplanes besitzen empfehlenden Charakter. Über die gesetzlichen Anforderungen hinaus hat die Stadt Jena bereits im Jahr 1996 als Selbstbindung die freiwillige Durchführung von **kommunalen Umweltverträglichkeitsprüfungen** für ihre verbindlichen Bauleitpläne beschlossen.

4.2 Grundsätze und Ziele

Die naturräumliche Gliederung des Stadtgebietes von Jena weist verschiedene morphologische Einheiten auf. Sie reichen von den Talgründen der Saale und der Nebenbäche über flachere Hänge, die mehrheitlich als Acker- oder Weidefläche genutzt werden, bis hin zu den landschaftlich markanten Muschelkalksteilhängen. Letztere sind je nach Gefälle und Himmelsrichtung bewaldet, in Teilen vegetationslos oder durch Kalktrockenrasen gekennzeichnet. Die angrenzenden Hochflächen sind bewaldet oder als Acker- und Weideland genutzt.

Entsprechend des Reliefs besteht in Jena eine abwechslungsreiche Vegetationsstruktur, wobei gut ein Drittel des Stadtgebietes für Waldnutzung zur Verfügung steht und knapp ein Drittel landwirtschaftliche Nutzfläche ausmacht. Die zahlreichen Waldgebiete stellen wertvolle Frischluftentstehungsgebiete dar, die Offenlandbereiche bilden Kaltluftentstehungsgebiete. Die Hänge wirken als Frisch- und Kaltluftabflussgebiete und das Saaletal hat in klimatischer Hinsicht als Sammel- und Leitbahn Bedeutung.

Jena ist eine "Stadt im Grünen". Neben den stadtnahen Hang- und Hochgebietsflächen besitzen die innerstädtischen Grünflächen – allen voran die Saaleauen – wichtige Erholungs- und Lebensraumfunktionen. Die Durchgrünung erstreckt sich von der Saale radial entlang der einzelnen Bäche in die Hänge, die eine verbindende Funktion aufweisen und setzt sich mit den Gartengebieten am Stadtrand fort.

Teile der Jenaer Saaleauen sind auch Überschwemmungsgebiete. Die Saale steht als Gewässer 1. Ordnung in der Unterhaltungspflicht des Landes, Gewässer 2. Ordnung unterstehen städtischer Zuständigkeit. Im Hinblick auf die hydrologische Situation bestehen in Jena zwei Grundwasserstockwerke. Diese weisen teilweise Bedeutung für die Trinkwassergewinnung und -versorgung auf (vgl. Kap. 3.7 "Ver- und Entsorgung").

Ziele und Leitsätze

- Der Bewahrung der charakteristischen Landschaftsbilder in Jena kommt eine besondere Bedeutung zu. Hierzu zählen die Erhaltung der oberen Hanglagen, die bestehende Verteilung von Wald und Offenland sowie eine klare Abgrenzung der Siedlungsräume zur Landschaft und zwischen den Siedlungsteilen.
- Für das Schutzgut Boden gilt das Prinzip der Flächeneinsparung in der Bauleitplanung (Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 1 BauGB). Der Schutz vor Erosion und Schadstoffeinträgen wird unterstützt, wobei die Altlastensanierung im Vordergrund steht.
- Um eine ausreichende Durchlüftung der Innenstadt zu gewährleisten, müssen die Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftschneisen gesichert werden. In vorhandenen und geplanten Baugebieten mit hoher Dichte werden Durchgrünungsmaßnahmen zur Verbesserung des Mikro- und Makroklimas unterstützt.
- Zur Sicherung der Artenvielfalt ist die Bewahrung, Pflege und Vernetzung (Biotopverbund) von Lebensräumen von großer Bedeutung. Die Erhaltung und die Entwicklung trockener Offenlandbiotop, naturnaher Wälder, Fließ- und Standgewässer sowie die Erhaltung bestehender Streuobstwiesen stellen Schwerpunkte innerhalb des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar.
- Im Hinblick auf die gesamtstädtische Entwicklung wird die Erstellung eines zusammenhängenden Freiflächenkonzeptes (Vernetzung) unterstützt. Der Bestand an innerstädtischen öffentli-

chen Grünflächen ist insgesamt zu erhalten und auszubauen. Hierzu zählen durchgängige Grünzüge entlang der Saale sowie zwischen den Stadtquartieren ebenso wie die Pflege der bestehenden Parkanlagen in Jena und die Begrünung von Stadtquartieren, insbesondere in den Großsiedlungen Lobeda, Winzerla und Jena-Nord.

- Die Wander-, Rad- und Reitwege in Jena tragen wesentlich zur Erholungsfunktion bei und sollten daher im Rahmen der Freiraumentwicklung und unter Beachtung der Schutzgebietsbestimmungen erhalten und weiter entwickelt werden.

4.3 Schutzgebiete nach Thüringer Naturschutzgesetz

Die Sicherung der Lebensräume für Pflanzen und Tiere ist ein wesentlicher Bestandteil der Landschaftsplanung, auf die sich die Flächennutzungsplanung mit Darstellungen zu unterschiedlichen Schutzgebieten des Landschafts- und Naturschutzes bezieht. Im Zuge der Integration des Landschaftsplanes werden gemäß § 5 Abs. 4 BauGB die Schutzgebiete nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen (vgl. Beikarte "Natur-, Umwelt- und Wasserschutz"). Planungen, für die das Verfahren noch nicht abgeschlossen ist, wurden als Vermerk übernommen.

Insgesamt umfassen die Landschaftsschutzgebiete einschließlich der gemeldeten Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) im Stadtgebiet Jena ca. 57 % der Gesamtfläche der Stadt. Die sechs rechtskräftigen Naturschutzgebiete befinden sich innerhalb der Grenzen der Landschaftsschutzgebiete bzw. FFH-Gebiete. Zusammen mit den geplanten Naturschutzgebieten umfassen sie ab 2007 etwa 25 % des Jenaer Stadtgebietes.

Nachrichtliche Übernahmen nach Thüringer Naturschutzgesetz

- vorgeschlagene und tw. bestätigte Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung – Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete)
- Naturschutzgebiete (NSG)
- Landschaftsschutzgebiete (LSG)
- Geschützte Landschaftsbestandteile bzw. Flächennaturdenkmale (GLB/FND)
- Geologische Naturdenkmale (geolog. ND)
- Baum-Naturdenkmale (Baum-ND)
- Besonders geschützte Biotope nach § 18 ThürNatG

Aufgrund der Mannigfaltigkeit und Kleinteiligkeit wurden die besonders geschützten Biotope und Baum-Naturdenkmale zugunsten der besseren Lesbarkeit des Hauptplanes in der Beikarte "Besonders geschützte Biotope und Einzelobjekte" dargestellt.

4.3.1 Fauna-Flora-Habitat-Gebiete

Im Jenaer Stadtgebiet gibt es sechs vom Land Thüringen gemeldete Schutzgebiete nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), die gemäß § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen werden. Diese besonderen Schutzgebiete zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume von gemeinschaftlichem Interesse und wild lebender Tiere und Pflanzen bilden gemeinsam mit Vogelschutzgebieten, die nach der Vogelschutzrichtlinie ausgewiesen werden, die Grundlage zur Errichtung eines zusammenhängenden ökologischen Netzes (Netz Natura 2000) von Schutzgebieten in der Europäischen Union. Die Schutzgebiete nach der FFH-Richtlinie können auch bereits bestehende Schutzgebiete wie z.B. Landschafts- oder Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile und Flächennaturdenkmale umfassen, sofern die Verordnungen die entsprechenden Erhaltungsziele der FFH-Gebiete und Maßnahmen zur Umsetzung der Ziele beinhalten.

Die Grenzfestlegung der FFH-Gebiete ist im Jahr 2000 in Abstimmung mit der Flächennutzungsplanung und unter Beachtung der bestehenden und geplanten Bauflächen erfolgt. Bestehende Bauflächen bzw. Flächen, die sich zum Zeitpunkt der Grenzfestlegung im bauleitplanerischen Verfahren

befanden, erfahren hierdurch sowie durch die damit verbundene Nähe der Schutzgebiete keine weiteren Einschränkungen. Zusätzliche Bauflächenausweisungen in unmittelbarer Nähe von FFH-Gebieten sind im Flächennutzungsplan seit der FFH-Grenzfestlegung nicht erfolgt. Vielmehr sind mit der letzten Überarbeitung des Flächennutzungsplanentwurfes fünf Bauflächen auch zugunsten der Ziele des Natur- und Landschaftsschutzes in ihrer Darstellung im Flächennutzungsplan zurückgenommen worden (vgl. Kap. 3.1 "Wohnbauflächen").

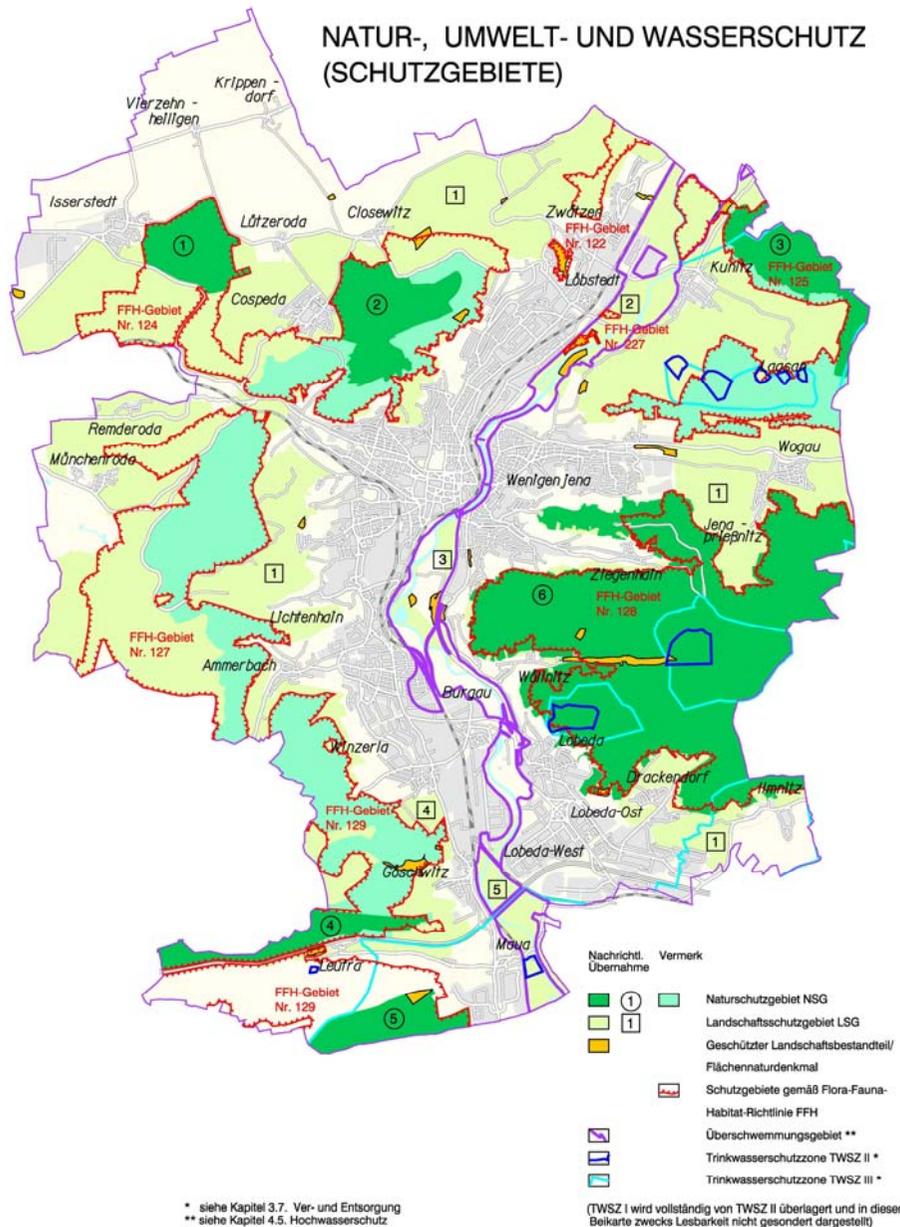
Die FFH-Gebiete in Thüringen sind gemäß Einführungserlass zu den §§ 19a-f BNatSchG i.d.R. so abgegrenzt, dass die Lebensraumtypen bzw. die Habitate der Arten durch ausreichend Abstandsflächen von unmittelbaren Einwirkungen aus der Umgebung abgeschirmt sind. Da der Flächennutzungsplan mit seinen Flächendarstellungen die Schutzgebiete berücksichtigt und keine absehbare erhebliche Verschlechterung der FFH-Gebiete als solche eintritt, ist eine **FFH-Verträglichkeitsprüfung** im Rahmen der aktuellen Flächennutzungsplanung nicht erforderlich. Eine solche Verträglichkeitsprüfung, auch hinsichtlich des Umgebungsschutzes, ist bei zukünftigen Baugebieten, die in der Nähe von FFH-Gebieten liegen, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durchzuführen, so wie dies bereits bei den Bebauungsplänen "Sophienhöhe" und "Fuchslöcher 2. BA" erfolgt ist.

Schutzgebiete nach Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

FFH-Nr.	FFH-Gebietsbezeichnung	Gesamtfläche in ha (gerundet)	Anteil im Stadtgebiet Jena in ha (gerundet)
122	Nerkewitzer Grund – Klingelsteine - Heiligenberg	410	54 (2 Teilflächen)
124	Isserstedter Holz – Mühlal – Windknollen	810	810
125	Großer Gleisberg-Jenzig	812	450
127	Jenaer Forst	852	741
128	Kernberge Wöllmisse	2.045	1.223
129	Leutratall – Cospoth – Spitzenberg – Schießplatz Rothenstein	1.723	783
227	Glatthaferwiesen Löbstedt	7	7 (2 Teilflächen)
Summe		6.659	4.068

Auf die FFH-Objekte „F 29 Kirche Cospeda“ und „F 30 Kirche Kunitz“ zum Fledermausschutz soll in diesem Zusammenhang hingewiesen werden, sie sind im Planteil auf Grund ihrer Objektivität nicht explizit dargestellt.

Die gesamte Fläche der FFH-Gebiete inklusive der im Mai 2004 nachgemeldeten Gebiete umfasst mit ca. 4.068 ha rund 36 % des Stadtgebietes.



4.3.2 Naturschutzgebiete/Naturschutzgroßprojekt

Neben den Grenzen der durch Rechtsverordnung festgesetzten Naturschutzgebiete im Bestand werden die Abgrenzungen der geplanten Naturschutzgebiete ausgewiesen. Naturschutzgebiete dienen dem besonderen Schutz von Natur und Landschaft in ihrer Ganzheit oder einzelnen Teilen

- zur Erhaltung und Entwicklung von Biotopen und Lebensgemeinschaften bestimmter wild wachsender Pflanzenarten und wild lebender Tierarten,
- aus ökologischen, wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder
- wegen ihrer Seltenheit, Gefährdung, ihrer besonderen Eigenart oder hervorragenden Schönheit.

Die Naturschutzgebietsausweisungen nach Thüringer Naturschutzgesetz sind durch Schutzwürdigkeits-Gutachten untersetzt. Diese formulieren als Fachpläne die Ziele und Maßnahmen für Arten-, Biotop- und Prozessschutz in einem Naturschutzgebiet aus naturschutzfachlicher Sicht unter Berücksichtigung der Erholungsfunktion. Für die aus DDR-Recht übergeleiteten Naturschutzgebiete liegen derzeit noch keine derartigen Gutachten vor. Die sechs rechtskräftigen Naturschutzgebiete in Jena entsprechend der nachfolgenden Übersicht stellen für Thüringen bedeutsame Biotopkomplexe dar und weisen in unmittelbarer Nähe keine geplanten Bauflächen auf.

Naturschutzgebiete

Nr.	Name des Naturschutzgebietes	Gemarkungsanteile in Jena	Gesamtfläche in ha	Anteil im Stadtgebiet Jena in ha
1	Isserstedter Holz	Isserstedt, Lützenroda, Vierzeinhelligen	118	118
2	Windknollen	Closewitz, Cospeda, Jena, Lößstedt	185	185
3	Großer Gleisberg	Kunitz, Laasan	280	142
4	Leutral	Leutra	118	86
5	Spitzenberg – Schießplatz	Maua	544	100
6	Kernberge und Wöllmisse	Drackendorf, Ilmritz, Jenaprießnitz, Lobeda, Wogau, Wenigenjena, Wöllnitz und Ziegenhain	2.070	1.346
Summe			3.315	1.977

Zudem gehören weitere Flächen zu den Kerngebieten des **Naturschutzgroßprojektes (NGP) "Orchideenregion Jena – Muschelkalkhänge im Mittleren Saaletal"**.

Die folgenden vier Gebiete, die - abgeleitet aus der Zielstellung zu den Kerngebieten entsprechend dem Zuwendungsbescheid zum NGP vom 17.6.1996 - künftig vorwiegend als Naturschutzgebiet geschützt werden sollen, sind im Flächennutzungsplan als **geplantes Naturschutzgebiet** dargestellt : Großer Gleisberg-Jenzig / Windknollen / Jenaer Forst / Cospoth-Leutral. Damit wird eine Absichtserklärung der Stadt deutlich. Die geplanten NSG Großer Gleisberg-Jenzig und Cospoth-Leutral befinden sich derzeit im Ausweisungsverfahren.

Genaue Flächengrößen und –abgrenzungen werden in den entsprechenden Unterschutzstellungsverfahren zur Ausweisung des jeweiligen Naturschutzgebietes untersucht und werden dem entsprechend nach Entscheidung der Oberen Naturschutzbehörde durch Rechtsverordnungen ausgewiesen.

Jena liegt mit seinem Stadtgebiet im Zentrum des rd. 12.500 ha Projektgebiet umfassenden Naturschutzgroßprojektes "Orchideenregion Jena – Muschelkalkhänge im Mittleren Saaletal". Dies enthält acht Teilflächen mit insgesamt 4.482 ha, welche die Kerngebiete darstellen. Davon liegen 2.932 ha im Stadtgebiet von Jena. Ziel ist es, im Zeitraum bis 2007 ein weiträumiges und zusammenhängendes Biotopmosaik zu entwickeln. Für die künftige Nutzung einzelner Flächen in den Kerngebieten des Naturschutzgroßprojektes ist der im Jahr 2001 bestätigte Pflege- und Entwicklungsplan Grundlage für Maßnahmen. Der Träger dieses mit Landes- und Bundesmitteln geförderten Projektes ist ein Zweckverband, dem die Stadt Jena angehört.

4.3.3 Landschaftsschutzgebiete

Bei den in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommenen Landschaftsschutzgebieten handelt es sich um fünf Gebiete, die aus DDR-Recht übergeleitet wurden. Die Unterschutzstellung erfolgte auf Grund der reizvollen, vielgestaltigen Naturlandschaft mit einer artenreichen Pflanzen- und Tierwelt sowie kulturellen und kulturhistorischen Einrichtungen als ein vorzügliches Naherholungsgebiet mit zahlreichen Sehenswürdigkeiten. Ziel der Pflege ist die Erhaltung der Schönheit und des Charakters der Landschaft und damit des Erholungswertes sowie die Erhaltung der Arten- und Formenmannigfaltigkeit der Pflanzen- und Tierwelt in der Jenaer Landschaft.

Der im Flächennutzungsplan dargestellte Verlauf des Landschaftsschutzgebietes Mittleres Saaletal entspricht nach erfolgter Prüfung der Rechtsgrundlage durch die Obere Naturschutzbehörde im Jahr 2002 dem Grenzverlauf des 1988 beschlossenen Landschaftspflegeplanes für dieses Landschaftsschutzgebiet, wobei der Grenzverlauf gemäß des § 26 Abs. 4 ThürNatG an die vorhandene Bauleitplanung angepasst wurde.

Übersicht der Landschaftsschutzgebiete

Nr.	Schutzgebietsbezeichnung	Gesamtfläche in ha	Anteil im Stadtgebiet Jena in ha
1	LSG Mittleres Saaletal zwischen Göschwitz und Camburg	9.800	6.250
2	LSG Unteraue	129	129
3	LSG Oberaue	58	58
4	LSG Trießnitz	15	15
5	LSG Saaletal in den Fluren Göschwitz bis Kahla	255	120
Summe		10.257	6.572

4.3.4 Geschützte Landschaftsbestandteile bzw. Flächennaturdenkmale

Flächen, die für die Sicherstellung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, für Pflanzen- und Tierarten, für ein Biotopverbundsystem, für sekundär entstandene Lebensräume oder für das Orts- und Landschaftsbild eine besondere Bedeutung haben werden nach § 17 ThürNatG als geschützte Landschaftsbestandteile ausgewiesen. Bei ihnen handelt es sich um kleinflächige Schutzgebiete, die gemäß § 5 Abs. 4 BauGB gleichfalls nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen

werden. Analoge Schutzgebiete, so genannte Flächennaturdenkmale, die nach DDR-Naturschutzrecht ausgewiesen wurden, sind per Gesetz übergeleitet worden. In Jena existieren 5 geschützte Landschaftsbestandteile und 21 Flächennaturdenkmale.

Geschützte Landschaftsbestandteile/Flächennaturdenkmale

Nr.	Schutzgebietsbezeichnung	Biotoptyp
1.	FND Teufelslöcher	Höhle/Fels/Hangwald
2.	FND Sachsensümpfe	Auwald/Altwasser
3.	FND Steinbruch im Fränkelsgrund	Fels/Trockengebüsche
4.	FND Südhang Lobdeburg	Trocken- und Halbtrockenrasen
5.	FND Mönchsbergwiese, Göschwitz	Halbtrockenrasen
6.	FND In den Bornwiesen	Auwald/Feuchtwiese
7.- 9.	FND Pennickental - Fürstenbrunnen - Neuer Leo Bruch - Engländers-Bruch	Auwald/Hochstaudenflur/ aufgelassener Steinbruch/ Bachabschnitt/Kleingewässer
10.	FND Heiligenberg, Zwätzen	Trockenrasen/Baumallee
11.	FND Gemdbenbach	Kleingewässer/Quellbereiche
12.	FND Erlikönig	Fels/Kleingewässer/Frischwiese
13.	FND Über der Lutschke, Göschwitz	Trockenwald
14.	FND Stoyo's Wiese	Trocken- und Halbtrockenrasen
15.	FND Die Sachsenecke	Trockenrasen/Trockenwald
16.	FND Lämmerborn	Kleingewässer
17.	FND Winterling-Edellaubholzwald	Laub-Mischwald
18.	FND Hangwald bei Kunitz	Kleingewässer/Quelle/Frischwiese
19.	FND In den Quellen, Leutra	Quellmoor/Hochstaudenflur
20.	FND Am Spitzenberg bei Leutra	Trocken- und Halbtrockenrasen/Trockenwald
21.	FND Im Ölste, Zwätzen	Feuchtwiese/Hochstaudenflur
22.	GLB ehemalige Fäkalienfelder am Thalstein	Auwald/Hochstaudenflur
23.	GLB In der Grunzke	Auwald
24.	GLB Glatthaferwiesen Löbstedt	Frischwiese
25.	GLB Isserstedter Tümpel	Kleingewässer/Gebüschsaum
26.	GLB Serbe-Tümpel bei Krippendorf	Kleingewässer/Bruchwald

4.3.5 Naturdenkmale

Die Naturdenkmale gemäß § 16 ThürNatG beschreiben Einzelgebilde der Natur, deren Schutz entweder aus ökologischen, wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder wegen besonderer Schönheit, Seltenheit oder Eigenart erfolgt. Sie können u.a. Bodenformen, Felsbildungen, Höhlen oder auch seltene Bäume umfassen. Während **Baum-Naturdenkmale** oftmals den Schutz eines einzelnen oder mehrerer Bäume verfolgen, stellen geologische Naturdenkmale flächenhafte Gebilde unter Schutz. Neben den 36 Baum-Naturdenkmalen sind in Jena vier Geotope als **geologische Naturdenkmale** ausgewiesen. Letztere sind in den Planteil nachrichtlich übernommen worden. Die zu schützenden Bäume können im Flächennutzungsplan nicht dargestellt werden, eine Auswahl wird in der Beikarte "Besonders geschützte Biotope und Einzelobjekte" aufgezeigt. Für weitere zehn Baum-Naturdenkmale läuft zurzeit ein Unterschutzstellungsverfahren.

Geologische Naturdenkmale

Nr.	Objektbezeichnung	Gemarkung
1	Aufschluss Wogau	Jenaprießnitz
2	Gipsschlotten	Wenigenjena
3	Mergelgrube Göschwitz	Göschwitz
4	"Ulmers Ruh"	Wenigenjena

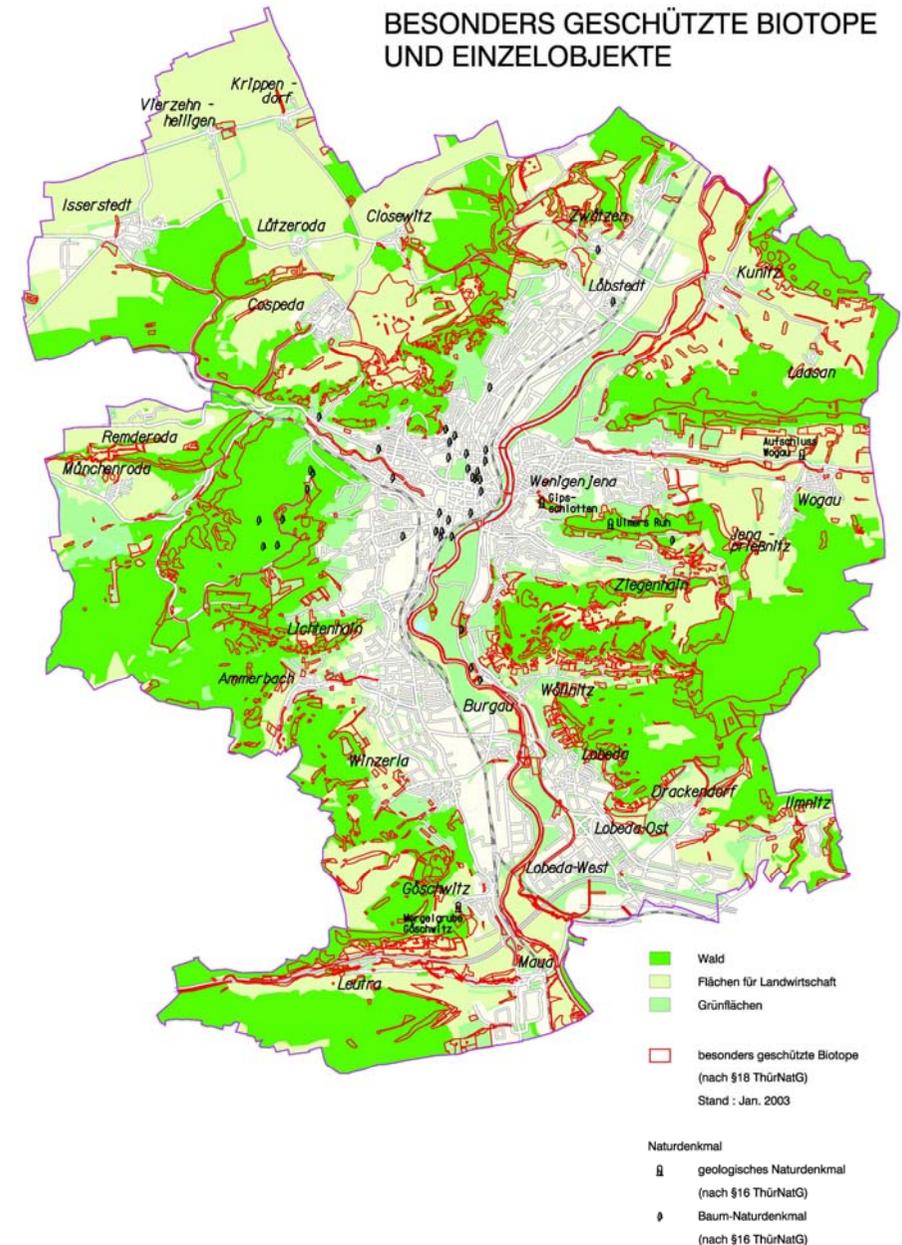
4.3.6 Besonders geschützte Biotope

Zu den Lebensräumen mit örtlicher Bedeutung, die eine besonders hohe Empfindlichkeit aufweisen, zählen die besonders geschützten Biotope. Sie werden per Gesetz unter besonderen Schutz gestellt, ohne dass hierfür im Einzelfall eine Rechtsverordnung erlassen werden muss. Die unterschiedlichen Biotope, für die diese Regelung Anwendung findet, sind in § 18 ThürNatG abschließend aufgeführt. Dies gilt für die nachfolgenden auszugsweise genannten Biotoptypen:

- Quellbereiche, naturnahe Bach- und Flussabschnitte, naturnahe Kleingewässer, Altwasser, Verlandungsbereiche stehender Gewässer, Nasswiesen, nicht intensiv genutzte Feuchtwiesen
- Moor-, Bruch-, Sumpf-, Aue-, Schlucht-, Felsschutt- und Blockwälder
- Trockenrasen, Halbtrockenrasen, Zwergstrauch- und Wacholderheiden, Trockenwälder und -gebüsche, Staudenfluren trocken warmer Standorte und Streuobstwiesen
- Natürliche Block- und Felsschutthalden, Felsbildungen, Höhlen und Stollen, soweit diese nicht mehr genutzt werden
- Lockergesteinsgruben und Steinbrüche, soweit sie nicht mehr genutzt werden sollen
- Alte Lesesteinwälle, Hohlwege und Erdfälle

Die nach § 18 ThürNatG besonders geschützten Biotope sind aus dem Landschaftsplan nachrichtlich in die Beikarte zum Flächennutzungsplan übernommen worden. Die Darstellung erfolgt aufgrund der Kleinteiligkeit und Mannigfaltigkeit der Biotope und zu Gunsten der Lesbarkeit des Hauptplanes gesondert in der Beikarte "Besonders geschützte Biotope und Einzelobjekte". Da die Flächenausdehnung dieser geschützten Bereiche vielfach weniger als 1 ha beträgt, übersteigt die Lagegenauigkeit die Anforderungen an die Flächennutzungsplanung.

Die Übernahmen dieser nach § 18 ThürNatG besonders geschützten Biotope dokumentieren den bis zur Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan ermittelten Bestand und die Abgrenzung von Biotopen nach § 18 ThürNatG ohne Anspruch auf Vollständigkeit (Stand Januar 2003). Die Erfassung dieser besonders geschützten Biotope erfolgte mit der Stadtbiotopkartierung. Eine komplette Überprüfung des tatsächlichen Bestandes unter Beteiligung der Flächeneigentümer ist noch nicht abgeschlossen. Die besonders geschützten Biotope nach § 18 ThürNatG sind von temporärem Bestand, eine Prüfung hat zu gegebenem Zeitpunkt am Einzelstandort zu erfolgen. Auch bei Ableitung von verbindlichen Bauleitplänen aus dem Flächennutzungsplan muss die Existenz oder Entstehung weiterer Biotope geprüft werden. Die gekennzeichneten besonders geschützten Biotope nach § 18 ThürNatG überschneiden sich nicht mit den im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen.

BESONDERS GESCHÜTZTE BIOTOPE UND EINZELOBJEKTE

4.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft und Ausgleichsflächen

4.4.1 Rechtliche Grundlagen

Nach § 1 Abs. 3 ThürNatG sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, der Ökosysteme, der Biotope, der Pflanzen und Tiere sowie der Medien Boden, Luft, Wasser und des Klimas zu unterlassen oder auszugleichen. Die Entwicklung von Bauflächen im Außenbereich ist mit **Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft** verbunden, die sich auch im Zuge einer nachhaltigen Stadtentwicklung und unter Berücksichtigung des Vermeidungsgebotes bei den Eingriffen gemäß § 1a Abs. 2 BauGB nicht vollständig vermeiden lassen.

Um Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die bei der Entwicklung von Bauflächen im Außenbereich entstehen, auszugleichen, werden im Flächennutzungsplan bereits in der Phase der vorbereitenden Bauleitplanung Möglichkeiten zur **Kompensation der Eingriffe** in Natur und Landschaft vorgeschlagen. Nach §§ 1, 1a Abs. 2 BauGB ist bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der **Abwägung** zu berücksichtigen. Dies bedeutet, dass im Planverfahren zunächst die Vermeidung von Eingriffen zu prüfen und anschließend für unvermeidbare zu erwartende Eingriffe ein angemessener Ausgleich gefunden werden muss. Im Flächennutzungsplan werden potenzielle Ausgleichsflächen bzw. den Eingriffen bereits zugeordnete Ausgleichsflächen dargestellt. Als Darstellungsmöglichkeiten für die Integration der örtlichen Landschaftsplanung kommen nach § 5 BauGB insbesondere in Betracht:

- Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)
- Wasserflächen (§ 5 Abs. 2 Nr.7 BauGB)
- Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB)
- Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)

Auswahlkriterien der Übernahmen aus dem Landschaftsplan

Aus dem Landschaftsplan können nur die wesentlichen Aussagen in den Flächennutzungsplan übernommen werden, d.h., unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellungen sind die im Landschaftsplan entwickelten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung bzw. die möglichen Ausgleichsflächen teilweise in den Flächennutzungsplan übernommen worden. Die Auswahl von Flächen aus dem Landschaftsplan erfolgt einerseits vor dem Hintergrund städtebaulicher Entwicklungsabsichten und der Vollzugsfähigkeit der Maßnahmen im Zeithorizont des Flächennutzungsplanes von 10 bis 15 Jahren sowie unter Berücksichtigung der Auswahlkriterien der selektiven Übernahme:

Aufgrund der besonderen topografischen Situation in Jena beschränken sich die Möglichkeiten für die **ackerbauliche Bewirtschaftung** auf die nordwestlichen Hochflächen (Vorbehaltsgebiet zum Schutz des Bodens als landwirtschaftliches Produktionsmittel) und die flachen Saaleauen. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan sind unter Beachtung der fachplanerischen Aussagen der regionalen Agrarstrukturellen Entwicklungspläne erfolgt. Demnach soll generell auf landwirtschaftlichen

Böden mit hoher Ertragsfunktion keine Einschränkung der landwirtschaftlichen Agrarproduktion stattfinden. Speziell in der Saaleaue bedeutet dies, dass eine Umwandlung der bestehenden Ackerflächen in Grünland bzw. Feuchtbereiche/Auwald auf den wertvollen Aueböden derzeit und im Planungshorizont des Flächennutzungsplanes nicht als Entwicklungsziel besteht. Aus Wirtschaftlichkeitsgründen soll an der Beibehaltung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung entsprechend der Agrarstrukturellen Entwicklungspläne zum Schutz und zur Stärkung der Agrarwirtschaft festgehalten werden (vgl. Kap. 3.8 "Flächen für Landwirtschaft und Wald"). Die Retentionsfunktion der Saaleaue erfährt durch die landwirtschaftliche Nutzung keine Beeinträchtigung. Die Kontrolle der strengen Schutzbestimmungen erfolgt durch das Landwirtschaftsamt, z.B. im Hinblick auf den Düngemittleintrag. Darüber hinaus ist nach Thüringer Wassergesetz ein geschützter 10m-Streifen zur Schonung der Uferbereiche einzuhalten. Aufgrund des niedrigen Gefälles gibt es mit der landwirtschaftlichen Nutzung der Saaleaue als Ackerland nur wenig Konflikte, wenn nach guter fachlicher Praxis gearbeitet wird. Eine Erosion der Ackerfläche in der Saaleaue durch Hochwasser ist bisher nicht eingetreten.

Gärten nach Bundeskleingartengesetz erfahren derzeit Bestandsschutz und könnten nur in Zusammenhang mit Ausgleichsleistungen beansprucht werden. Die Umwandlung von privaten Bestandsgärten zu Trockenrasenflächen oder zu Grünlandflächen wird aufgrund des bestehenden Bedarfes an Gartenflächen sowie vor dem Hintergrund der zeitlichen Umsetzbarkeit als nicht realistisch eingestuft. Sollte jedoch die Nutzung von Gärten aufgegeben werden, wäre ein Rückbau von Gärten an den oberen Hangbereichen und in der unmittelbaren Saaleaue eine über den Planungshorizont des Flächennutzungsplanes hinausgehende Zielsetzung zur Verbesserung der ökologischen Situation im Stadtgebiet.

Gewidmete Bahnanlagen stehen in einem absehbaren Planungszeitraum nicht für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung. Hier ist die Deutsche Bahn AG über die DB-Liegenschaften Verfügungsberechtigt. Planerische Ausweisungen, die der besonderen Zweckbestimmung als Eisenbahnbetriebsanlage widersprechen, unterliegen dem vorherigen Entbehrlichkeitsvorbehalt und der Entwidmungspflicht des Eisenbahn-Bundesamtes.

Extensive Weideflächen (insbesondere Schaffutung) sind nicht als Ausgleichsmaßnahmen geeignet (vgl. nachfolgende Ausführungen) und **Pflegemaßnahmen**, die auch ohne Eingriff erfolgen, sind nicht Bestandteil der Ausgleichsflächendarstellung im Flächennutzungsplan.

4.4.2 Planungen

Zur Bewältigung der Eingriffsregelung weist der Flächennutzungsplan geeignete Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft aus. Für die Darstellung dieser Flächen wurde die nachfolgende Gliederung des Landschaftsplanes übernommen:

Zugeordnete Flächen für Ausgleichsmaßnahmen – Darstellungen gemäß § 5 Abs. 2a BauGB

Damit sind Flächen gekennzeichnet, die aufgrund rechtsverbindlicher Bauleitplanungen oder Satzungen als Ausgleichsflächen festgesetzt und die einem erfolgten bzw. geplanten Eingriff zugeordnet sind. Diese Darstellung mit roter Umrandung erfolgt als Planungshilfe für die Stadt über bereits in Anspruch genommene Flächen (Stand 15. Juli 2004). Die Abgrenzung der Flächen erfolgt entsprechend des Abstraktionsgrades des Flächennutzungsplanes ab einer Flächengröße von ca. 0,5 ha.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Darstellungen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB

Es ist notwendig, für die geplante Inanspruchnahme von potenziellen Bau- und Verkehrsflächen entsprechende Flächen zu sichern, auf denen ein Ausgleich der Eingriffe erfolgen kann. Dafür werden im Flächennutzungsplan mögliche Flächen für Ausgleichsmaßnahmen für potenzielle Eingriffe der Siedlungs- und Verkehrsstraßenentwicklung und anderer Planverfahren mit schwarzer Umrandung dargestellt.

Mit dieser Darstellung erfolgt die Identifizierung aller Flächen, die für einen naturschutzfachlichen Ausgleich der Eingriffe funktional besonders geeignet sind. Die Ausweisung im Flächennutzungsplan schafft die Voraussetzung für eine **langfristige und vorsorgende Sicherung** dieser Flächen. Die ausgewiesenen Flächen können unter der Voraussetzung der Verfügbarkeit den Ausgleichsbedarf abdecken. Die Zusammenstellung der geeigneten Flächen ist ebenfalls notwendig, um Grundstücke erwerben zu können – beispielsweise durch Kauf oder Tausch auf freiwilliger Basis – auch im Hinblick auf das angestrebte Ziel der Einführung eines kommunalen Flächenpools oder eines Ökokontos. Geeignete Maßnahmen außerhalb dieser Flächen sollen damit aber nicht ausgeschlossen sein.

Neben den dargestellten Ausgleichsflächen werden in der Beikarte, "Entwicklung des Naturhaushaltes" ausgewählte Flächen zur Landschaftspflege und -entwicklung aufgezeigt. Für diese Flächen ist nur bedingt eine Aufwertung möglich, sodass sie als Ausgleichsflächen nicht im Planteil dargestellt werden. Generell kommt auf Flächen für die Landwirtschaft ein Ausgleich nur dann in Betracht, wenn damit aufgrund besonderer Maßnahmen die Bewirtschaftungsform langfristig verändert wird (z.B. bei einem Extensivierungsprogramm im Einklang mit der landwirtschaftlichen Nutzung). Dazu können vertragliche Vereinbarungen getroffen werden.

Diese landwirtschaftlichen Flächen am Jägerberg, westlich der Großwohnsiedlung Winzeria und im Nennsdorfer Tal sind Weideland und werden vornehmlich durch Schafbeweidung kontinuierlich bewirtschaftet. Durch diese Art der Bewirtschaftung können die angestrebte Nutzungsextensivierung und Strukturanreicherung erreicht werden. Auf diesen Flächen wird die Option der landwirtschaftlichen Nutzung offen gehalten – in Verknüpfung mit Landschaftspflege und -entwicklung und der Aussage, dass diese Flächen künftig, beispielsweise durch Extensivierungsmaßnahmen, eine **ökologische Verbesserung** erfahren sollen.

Eingriffs-/Ausgleichskonzept

Für ein flächendeckendes Eingriffs-/Ausgleichskonzept genügt im Flächennutzungsplan die Darstellung der Eingriffs- und Ausgleichsflächen. Eine darüber hinausgehende **mögliche Zuordnung** dieser Flächen gemäß § 5 Abs. 2a BauGB wird nicht verfolgt, um einen möglichst großen Handlungsspielraum der Gemeinde bei der Umsetzung der einzelnen Maßnahmen (z.B. in Bezug auf die Grundstücksverfügbarkeit) zu gewährleisten, um Bodenspekulationen vorzubeugen und um die Gemeinde bei der Änderung der planerischen Vorstellungen nicht unnötig einzuschränken. Grundsatz und Ziel der Bewältigung des Eingriffs soll jedoch sein, im Sinne des sparsamen Umgangs mit Boden den Ausgleich vorrangig möglichst im Plangebiet des Bebauungsplanes selbst umzusetzen, bevor auf einen möglichen Ausgleich an anderer Stelle als am betroffenen Gebiet zurückgegriffen wird.

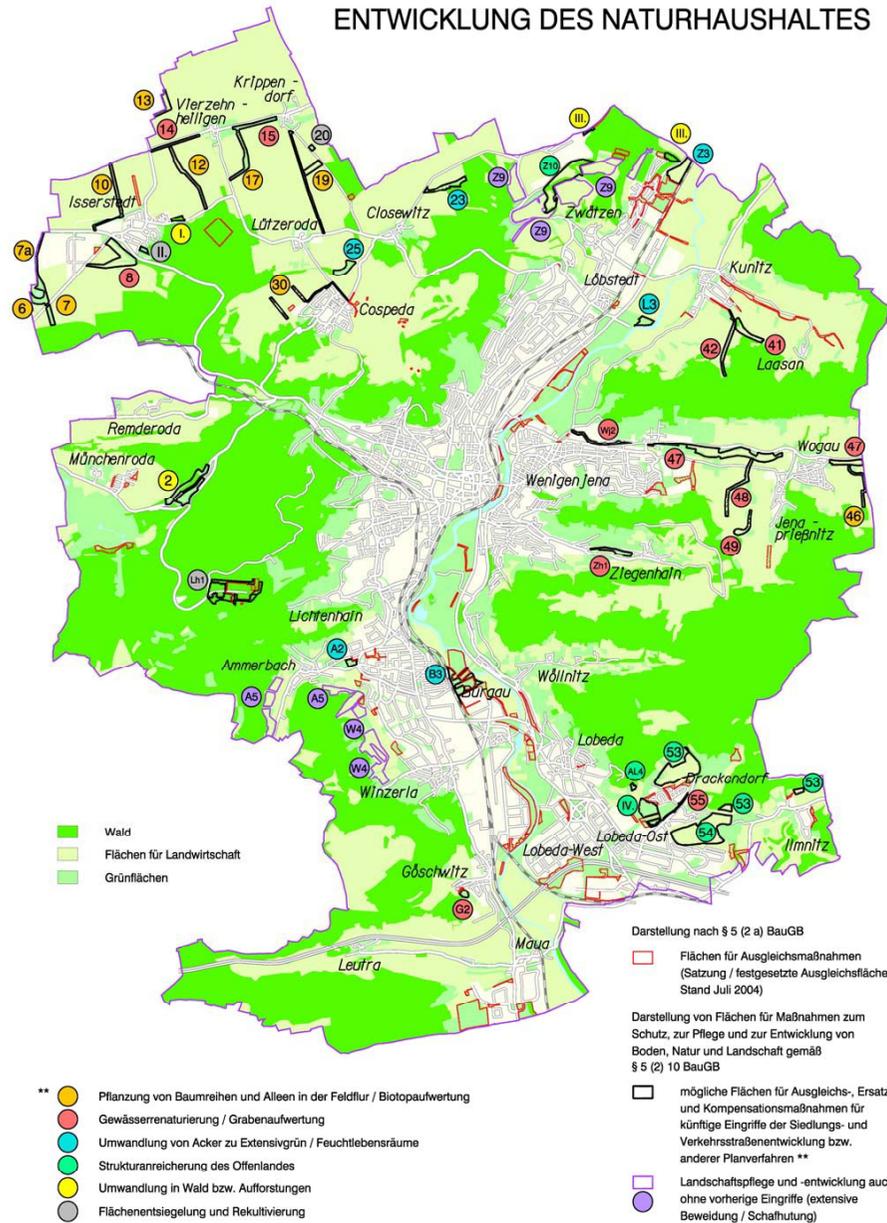
Die Eingriffs-/Ausgleichsthematik ist auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung in Sinne eines **Konzeptes** zu verstehen. Methodisch ist es ausreichend, die erforderliche ungefähre Flächengröße für den Ausgleich, welche aus dem zu erwartenden Eingriff abgeleitet wird, näherungsweise abzuschätzen und die möglichen bzw. beabsichtigten Maßnahmen grob zu beschreiben.

In diesem vorbereitenden Planungsstadium sind Art und Intensität der künftigen Eingriffe noch nicht hinreichend bestimmbar. Ebenso kann der genaue Umfang der später notwendigen Ausgleichsmaßnahmen auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nur pauschal ermittelt werden, da die Konkretisierung der Eingriffe und der Ausgleichsmaßnahmen erst mit der nachgelagerten verbindlichen Bauleitplanung, bzw. mittels städtebaulicher Verträge erfolgt. Die im Flächennutzungsplan in Abstimmung mit dem Umweltamt dargestellten Ausgleichsflächen dienen in Form eines Pools der Sicherung geeigneter Flächen. Folglich werden nicht auf allen gekennzeichneten Flächen notwendigerweise Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt.

Flächenbedarf an Ausgleichsflächen

Eine Bindung an ein standardisiertes und gesetzlich vorgeschriebenes Verfahren zur Eingriffsbewertung besteht nicht. Zum Nachweis über die ausreichende Vorhaltung geeigneter Flächen für Ausgleichsmaßnahmen werden zunächst für die Flächen, auf denen gemäß Ausweisung des Flächennutzungsplanes in Zukunft Eingriffe erfolgen könnten (ausgewiesene Wohn- und Gewerbebestände sowie Verkehrsplanungen) eine grobe **Abschätzung der zu erwartenden Eingriffsfläche** vorgenommen. Berücksichtigung finden dabei der voraussichtliche Grad der Überbauung (zulässige Grundflächenzahl, notwendige Erschließungsfläche) sowie der voraussichtliche Anteil der innerhalb der Wohn- bzw. Gewerbebestände auszuweisenden Grün- bzw. Ausgleichsflächen. Der tatsächlich verursachte Eingriff ist jedoch nicht nur von der in Anspruch genommenen Fläche abhängig, sondern auch von deren ökologischer Qualität. Für die Ermittlung des Eingriffumfangs wurde daher eine grobe Beurteilung der Qualität der Ausgangsbiotope vorgenommen.

ENTWICKLUNG DES NATURHAUSHALTES



Übersichten zum Ausgleichsbedarf

Geplante Bauflächen

Eingriffsfläche im Außenbereich	Überschlägige Gesamtfläche in ha	Überschlägiger externer Ausgleichsbedarf in ha
Isserstedt Überm Anger am Kapellendorfer Weg, WR	2,0	0,8
Isserstedt Am Kapellendorfer Weg, MI	2,4	3,2
Münchenroda Münchenrodaer Straße, WA	0,5	0,5
Gemarkung Jena Am Friedensberg, WA	7,3	0
Ziegenhain An der Talschule, WR	8,5	7,6
Gemarkung Jena Dobeneckerstraße, WA	1,8	1,8
Lobeda Lobeda-Süd LS3, GE	10,2	14,3
Lobeda Klinikum-Lobeda 2. BA, (SO F+L)	5,4	3,6
Summe	38,1	31,8

Vorbehalt Wohnbauflächen

Eingriffsfläche im Außenbereich	Überschlägige Gesamtfläche ha	Überschlägiger externer Ausgleichsbedarf in ha
Wenigenjena Rahmenplan Jenzighang	19,3	14,3
Wenigenjena Am Ostfriedhof (östlich des Friedhofes)	4,6	6,0
Göschwitz Am Klosterweg	4,2	2,3
Lobeda Unter der Lobdeburg	4,0	4,2
Closewitz Ortsrand Erweiterung dörfliches Mischgebiet	0,5	0,5
Summe	32,6	27,3

Vorbehalt gewerbliche Bauflächen

Eingriffsfläche im Außenbereich	Überschlägige Gesamtfläche in ha	Überschlägiger externer Ausgleichsbedarf in ha
Isserstedt I	14,4	12,7
Maua ("Östlich der Landesärztekammer")	3,4	2,9
Summe	17,8	15,6

Geplante Verkehrsflächen mit Ausgleichsbedarf

Eingriffsfläche im Außenbereich	Überschlägige Gesamtfläche in ha	Überschlägiger externer Ausgleichsbedarf in ha
Ortsumgehung Isserstedt	2,6	2,6
Ortsumgehung Ilmnitz	1,2	1,8
Verlängerung Wiesenstraße/B 88	2,4	2,4
Straßenbahntrasse "Zwätzen"	0,8	1,0
Straßenbahntrasse "Lobeda-Süd"	1,4	0,7
Straßenbahntrasse "Göschwitz/Burgau"	2,2	2,1
Straßenbahntrasse "Wogau"*	(1,8)*	(2,9)*
Summe	10,6	10,6

* Bleibt unberücksichtigt, da der Bau der Straßenbahntrasse bis Wogau jenseits des 15 Jahre umfassenden Planungshorizontes des Flächennutzungsplanes vorgesehen ist. In der Plandarstellung des Flächennutzungsplanes ist die geplante Straßenbahntrasse nur als Hinweis aufgeführt.

Insgesamt wurden auf der Grundlage der im Flächennutzungsplan dargestellten derzeit noch un bebauten Wohn- bzw. Gewerbebauflächen sowie der geplanten Verkehrsvorhaben ca. 99,1 ha potenzielle Eingriffsfläche ermittelt.

Für diese Fläche errechnet sich überschlägig ein **externer Ausgleichsbedarf von ca. 85,3 ha**.

Flächenangebot an Ausgleichsflächen

Da die Verfügbarkeit der einzelnen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zum Zeitpunkt der Flächennutzungsplanung nicht garantiert werden kann, sichert der Flächennutzungsplan Flächen im Gesamtumfang **von 209,8 ha an möglichen Ausgleichsflächen**, die damit im Vergleich zum prognostizierten Bedarf eine etwa 2,3-fache Größe aufweist. Somit wird ein ausreichend großer Flächenpool vorbehalten, der den notwendigen Spielraum bei der Inanspruchnahme von Flächen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und anderer Planverfahren sichert. Der Eingriffsumfang wird durch die nachfolgend aufgeführten Flächenvorschläge Nr.1 bis 6 ausreichend abgedeckt.

Anzumerken ist zudem, dass mittels Extensivierungsmaßnahmen durch Schafhaltung (vgl. Tab. "Landschaftspflege und -entwicklung durch extensive Beweidung") zusätzliche Flächen von ca. 82 ha eine ökologische Verbesserung erfahren können. Die dauerhafte Sicherung solcher Extensivflächen kann durch eine Bewirtschaftung über landwirtschaftliche Förderprogramme unterstützt werden.

Übersicht zum Angebot geeigneter Flächen für Ausgleich

Nr.	Maßnahmen	in ha (ca.)
1	Pflanzung von Baumreihen, Alleen, Hecken in der Feldflur/Biotopverbund	39,8
2	Gewässerrenaturierung/Grabenaufwertung	55,2
3	Umwandlung Acker in Extensivgrünland/Feuchtlebensräume	24,2
4	Strukturanreicherung des Offenlandes	62,9
5	Umwandlung in Wald bzw. Aufforstungen	14,6
6	Flächenentsiegelung/Rekultivierung	13,1
Flächenangebot für Ausgleich gesamt		209,8
7*	Landschaftspflege und -entwicklung durch extensive Beweidung (Schafhaltung)	82,85

* vgl. Beikarte "Entwicklung des Naturhaushaltes"

In Abstimmung mit dem Umweltamt werden die nachfolgenden **Flächenvorschläge für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen** aus dem Landschaftsplan übernommen:

Umwandlung Acker in Extensivgrünland/Feuchtlebensräume

Bezeichnung aus Landschaftsplan	Beschreibung/Ziel gemäß Landschaftsplan	in ha (ca.)
Z 3 Aueflächen Zwätzen Nord	Zustand: Landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche; Im Süden befinden sich die großflächigen Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplanes "Himmelreich" zur Neuanlage von Feuchtwiesen und Vernässungszonen; Ziel: Öffnung und Renaturierung des verrohrten Grabenabschnittes zur Saale, Entwicklung extensiver Wiesenflächen, Entwicklung des Kopfwiesenbestandes;	6,9
L3 Östlich Löbstedt, östlich Schießplatz	Zustand: Bodenaufschüttungen/Bauschuttablagerungen zwischen Schießplatz und Saale; Abtrag der Aufschüttungen und Führung Steinbach, Rekultivierung und Entwicklung der Saaleaue zu wechselfeuchten Auewiesen, Ergänzung des Kopfwiesenbestandes, ggf. Ausgleich im Zusammenhang mit Ausbau B 88;	2,24
23 Östlich Closewitz (teilweise)	Zustand: Grabenlauf zum Steinbach mit Obstgehölzen; Ziel: extensive Grünlandnutzung, Nachpflanzung hochstämmiger Obstbäume, Ausgrenzung des Grabens bei Beweidung;	3,85
25 Lützeroda/Cospeda/Closewitz (teilweise)	Zustand: Frischwiese mit Quellaustritten und Grabenläufen durch Trittschäden (Beweidung) beeinträchtigt; Ziel: Unterlassen der Dränagewartung und Umwidmung der Ackerfläche in Dauergrünland, extensive Grünlandnutzung entlang Grabenbereich, Strukturanreicherung mit standorttypischen Gehölzen, Freihalten von Beweidung;	3,0
A2 Ammerbach/Winzerla (teilweise)	Zustand: Landwirtschaftliche Nutzfläche (Ansaatgrasland/Acker) Ziel: Offene Führung des kleinen Ammerbaches bis zum Bebauungsplangebiet "Fichtlers Wiesen" mit Saumentwicklung und Anpflanzung typischer Gehölzarten.	1,26
B3 Saaleaue nördlich Burgau	Zustand: intensive landwirtschaftliche Nutzflächen; Ziel: Nutzungsextensivierung, evtl. Umwandlung in Vernässungsbereiche, Boden- und Oberflächenwasserpotenzial (Überschwemmungsgebiet) vorhanden;	7,0
Summe		24,25

Pflanzung von Baumreihen, Alleen, Hecken in der Feldflur/Aufwertung des Biotopverbundes

Bezeichnung aus Landschaftsplan		Beschreibung/Ziel gemäß Landschaftsplan		in ha (ca.)
6 und 7	Westlich Isserstedt	Zustand: Isserstedter Tümpel in isolierter Lage innerhalb intensiv genutzter Ackerfläche; Ziel: Anlegen einer Feldhecke südl. des Tümpels bis zur Straße und Vernetzung bis zum südlichen Wald;		6,6
7 a	westlich gewerblicher Vorbehaltsfläche „Isserstedt I“	Zustand: Agrarflur ohne Biotopvernetzung Ziel: Anlegen einer Feldhecke, Aufwertung des Biotopverbundes des Offenlandes; weitestmögliche Eingrünung zum offenen Landschaftsraum und zum Schutz des Landschafts- und Siedlungsbildes am westlichen Stadteingang Jenas		1,6
10	Graben nördlich Isserstedt	Zustand: Agrarflur ohne Biotopvernetzung zum Wald und Grabensystem; Ziel: Ausgleichsvernetzung über Ackerflur parallel der Hochspannungsleitung, Entwicklung einer Feldhecke, Aufwertung des Grabensystems bis zum Waldrand;		4,5
12	Graben zwischen Isserstedt und Vierzehnheiligen	Zustand: Grabenzug innerhalb intensiv genutzter Ackerflächen; Ziel: Renaturierung und Aufwertung durch Feldhecke/Grünstreifen Boden- und Oberflächenwasserpotenzial vorhanden, Biotopverbesserung der Feuchtlebensräume und innerhalb des Offenlandes;		4,86
13	Graben/Flurweg nördlich Vierzehnheiligen	Zustand: Z.T. bestehender Grabenzug innerhalb intensiv genutzter Ackerflächen, Flurweg ohne Feldgehölze; Ziel: Revitalisierung und Aufwertung durch Feldhecke, Aufwertung des Biotopverbundes des Offenlandes;		3,0
17	Graben südlich Vierzehnheiligen	Zustand: Grabenzulauf zum Gönnaer Bach innerhalb intensiv genutzter Ackerflächen; Ziel: Entwicklung von Ackerrandstreifen mit Initialpflanzungen/Sukzession zur Aufwertung des gestörten Biotopverbundes zwischen Feuchtlebensraum am Gönnaer Bach und Naturschutzgebiet;		4,46
19	Graben zwischen Krippendorf/Lützeroda	Zustand: Graben parallel zum Flurweg, gering strukturierter Grabenlauf entlang Straße, isoliert stehendes kleinräumiges Flurstück; Ziel: Anpflanzung von Feldhecken auf Flurstück "Lützerodaer Weg", extensiv zu nutzendes Dauergrünland am Graben, Erweiterung des Waldstückes, Anpflanzungen zwischen Straße und Graben;		7,8
30	Zwei Wege nördlich Cospeda/nördlicher und östlicher Ortsrand Cospeda	Zustand: Flurwege ohne Flurdurchgrünung/Acker/ackerbrache am Ortsrand; Ziel: Einseitiges Anpflanzen von Flurgehölzen und Randstreifen ausreichender Breite, Windschutzpflanzungen gegenüber Bodenerosion offener Ackerflächen;		4,22
46	Graben östlich Jenaprießnitz	Zustand: Grabenzulauf zum Gembdenbach durch angrenzende intensive Nutzung beeinträchtigt; Ziel: Entwicklung von Pufferstreifen mit Gehölzstruktur;		2,76
Summe				39,8

Gewässerrenaturierung/Grabenaufwertung

Bezeichnung aus Landschaftsplan		Beschreibung/Ziel gemäß Landschaftsplan		in ha (ca.)
8	Graben südlich Isserstedt (teilweise)	Zustand: Bachlauf der Leutra; Ziel: Zulauf des südlich gelegenen Grabens erhalten Struktur-anreicherung im Bereich der Grabenläufe, teilweise Öffnung des Bachlaufes;		10,2
14	Gönnaer Bach zwischen Isserstedt/Vierzehnheiligen	Zustand: Beginn des Gönnaer Baches zum Straßengraben entwertet; Ziel: Aufwertung/Verlegung des Bachlaufes nach Süden abseits der Straße, ergänzende Obstbaumallee;		2,75
15	Gönnaer Bach zwischen Vierzehnheiligen/Krippendorf	Zustand: Zweiter Abschnitt des Gönnaer Baches gleichfalls als Straßengraben ohne Puffer; Ziel: Nach Vorklärung der Abwässer (z.B. über Pflanzenkläranlage am östlichen Ortsrand) Aufwertung/Revitalisierung/Verlegung des Bachlaufes nach Süden abseits der Straße, ergänzende Obstbaumallee;		3,15
41	Graben südöstlich Kunitz	Zustand: Mehrere Quellbereiche des Bachzulaufes zur Saale, Schilfbestand an ehemaligen Teich sowie Streuobstwiese (§ 18 ThürNatG) durch angrenzende intensive Nutzung beeinträchtigt; Ziel: Aufbau von Pufferstreifen durch Ackerrandstreifen, Aufwertung der Feucht- und Quellbereiche, Nachpflanzung hochstämmiger Obstbäume, extensive Wiesenutzung, dabei Ausgrenzung des Feldgehölzes und der Quellbereiche;		4,0
42	Graben südlich Kunitz	Zustand: Bachzulauf zur Saale, Beeinträchtigung durch angrenzende gärtnerische, ackerbauliche und siedlungsgebundene Nutzung; Ziel: Renaturierung des Bachlaufes, Öffnung in den Verrohrungsbereichen sowie Aufwertung mit Pufferstreifen und Gehölzen;		4,36
Wj2	Gembdenbach Wenigenjena	Zustand: Vorhandener Gembdenbach innerhalb intensiv genutzter Garten- und Grünlandflächen, urbanen Brachen und Grünlandbrachen, mangelnde Saumausbildung; Ziel: Langfristige Entwicklung der Bachaue, Revitalisierung und Entwicklung als naturnaher Auenbereich		3,65
47 + Wj6 z.T.	Gembdenbach an Eisenberger Straße, Fluren Jenaprießnitz und Wenigenjena	Zustand: Gembdenbachaue durch intensive Nutzung überprägt, teilweise bereits als geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesen; Ziel: Biotop-Ersteinrichtung und Entwicklung der Gembdenbachaue, Renaturierung der Teiche, Aufwertung des derzeit auf den Wasserlauf begrenzten Biotopverbundes der Feuchtlebensräume		15,1
48	Graben westlich Jenaprießnitz	Zustand: Zulauf zum Gembdenbach teilweise in offener Führung/teilweise verrohrt; Ziel: Öffnung und Revitalisierung, Ackerrandstreifen, Schutz des Bachverlaufes vor Beweidung (Auszäunung), Zulaufsicherung zum Gembdenbach;		3,78
49	Graben südwestlich Jenaprießnitz	Zustand: Quellzulauf zum Gembdenbach verrohrt. Eigentliches Quellgebiet nur gering entwickelt und durch Beweidung überprägt; Ziel: Öffnung und Revitalisierung des Bachlaufes, Schutz vor Beweidung (Auszäunung), Nachpflanzen von Obstbäumen, extensive Wiesenutzung;		2,35

Bezeichnung aus Landschaftsplan		Beschreibung/Ziel gemäß Landschaftsplan	in ha (ca.)
55	Drackendorfer Bach	Zustand: Verlauf des Drackendorfer Grabens mittig der Ortslage verrohrt und teilweise anthropogen überprägt; Ziel: Öffnung in der Ortslage, Anschluss an Graben im Drackendorfer Park und Integration bei Freiraumplanung, Aufwertung der bedeutsamen Biotope des Offenlandes und feuchter Standorte;	1,76
Zh1	Ziegenhainer Bach	Zustand: In Teilabschnitt verrohrter Ziegenhainer Bach, ehemaliger Verlauf innerhalb extensiver Frischwiese, offener Verlauf in engem Gerinne entlang der Straße ohne typische Saumzone; Ziel: Wiederöffnung der ehemaligen Bachschleife und Entwicklung des gesamten Bachlaufes mit standorttypischem Gehölz- und Hochstaudensaum, Weiterentwicklung und Ergänzung des Kopfweidenbestandes, Weiterentwicklung als reich strukturierte Auenwiese;	2,82
G2	Göschwitz ehemalige Tongrube	Zustand: Ruderalisierende Bestände wechselnder Standortausprägung von feucht bis halbtrocken innerhalb der aufgelassenen Tongrube sowie aufgelassene Gewerbebauten, ausgewiesenes geologisches Naturdenkmal am westlichen Hanganschnitt; Ziel: Rückbau und Renaturierung der gewerblichen Nutzung, Entwicklung von Teichen, extensiven Frischwiesen innerhalb der Tongrube sowie Entwicklung der Gehölzbestände im Böschungsbereich; Trittstein-Biotop vorhanden;	1,28
Summe			55,2

Umwandlung in Wald bzw. Aufforstungen

Bezeichnung aus Landschaftsplan		Beschreibung/Ziel gemäß Landschaftsplan	in ha (ca.)
I.	Östlich (Ergänzung)	Zustand: Brachflächen am östlichen Ortsrand; Die frühere Absicht der baulichen Entwicklung der Fläche wird nicht aufrechterhalten; Ziel: teilweise Entwicklung zu Wald/teilweise Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung, aufwertende Ortseingangsgestaltung;	1,33
III.	Zwätzen (Thüringen Forst)	Zustand: Grünland, Grünlandbrachen, Acker, Ackerbrachen bzw. aufgelassene ehemalige GUS-Fläche; Ziel: Erstaufforstung, und Entwicklung zu naturnahem Laubwald, Waldausgleich;	1,93
2	Münchenrodaer Grund	Zustand: Intensive Nutzung durch Klein- und Wochenendgärten und z.T. Sommerwohnungen innerhalb oder angrenzend an Waldgebiet, Abwassereintrag durch Gartennutzung; Ziel: Gärten im Wald, unterbinden weiterer Zersiedlung, Herausnahme oder langfristige Umwandlung aufgelassener Gärten in standorttypische Waldgesellschaften;	11,37
Summe			14,63

Strukturanreicherung des Offenlandes

Bezeichnung aus Landschaftsplan		Beschreibung/Ziel gemäß Landschaftsplan	in ha (ca.)
Z10	Südlicher Jägerberg	Zustand: Z.T. stark verbuschtes Grün- und Brachland trockener Standorte; Ziel: Fortführung/Wiederaufnahme der Schaffhütung, Teilentbuschung, Nachpflanzung hochstämmiger Obstbäume;	14,68
53	Nördlich Drackendorf ("Der König") sowie westlich Ilmnitz	Zustand: Ackerbrache und Dauergrünland, angrenzendes Eigenheim-Wohngebiet "Oberer Freiberg/Der König"; Ziel: Extensivgrünland, Entwicklung zu Halbtrockenrasen, Strukturanreicherung, Erhaltung und Ergänzung des Streuobstbestandes/Freihalten von Bebauung und anderweitigen Eingriffen;	17,98
54	Östlich Drackendorf ("großes und kleines Glas")	Zustand: Ackerbrache und Dauergrünland, durch Erholungssuchende aus den unmittelbar angrenzenden Wohngebieten stark genutzt; Ziel: Freihalten der Flächen als Erholungsfreiraum, Strukturanreicherung, Grünlandnutzung, vor allem in südlichen Hangbereichen, über Schafbeweidung langfristig wieder Wachholderheide entwickeln (Gebüschstruktur durch Sukzession), Erhaltung und Förderung des Streuobstbestandes, Erhaltung und Aufwertung des Hohlweges (§ 18 ThürNatG) durch Wege begleitende Bepflanzung, Freihalten von Bebauung und anderweitigen Eingriffen;	23,64
Al 4	Östlich Lobeda-Altstadt	Zustand: Grünland, Grünlandbrache und verbuschte Offenlandflächen; Ziel: Nutzungsextensivierung, Ausmagerung durch Mahd, Entwicklung von strukturreichem Halbtrockenrasen;	0,62
IV.	Südlich (Ergänzung) Drackendorfer Park	Zustand: Acker, Ackerbrache, Dauergrünland; Ziel: Erweiterung des Drackendorfer Parkes in Richtung Klinikum, durchgängige Entwicklung des Bachlaufes bis zum Klinikum im Rahmen der neuen, öffentlich nutzbaren Grünverbindung von der A 4-Überdeckung bis zum Drackendorfer Park, ggf. Ausgleich im Zusammenhang mit der Erweiterung des Universitätsklinikums (2. BA);	6,0
Summe			62,92

Flächenentsiegelung und Rekultivierung der Flächen

(Anmerkung: Bei einem Abbruch von Gebäuden kann i.d.R. nur die nachfolgende Bodenentsiegelung mit Folgenutzung als Ausgleich angerechnet werden.)

Bezeichnung aus Landschaftsplan		Beschreibung/Ziel gemäß Landschaftsplan		in ha (ca.)
II. (Ergänzung)	Ehemalige Stallanlagen südlich Isserstedt	Zustand:	Bebaute u. versiegelte Fläche (ehemalige landwirtschaftliche Stallanlage); Das Ziel, in Nachnutzung der ehem. Stallanlagen Wohnbauland zu schaffen (Bebauungsplan "Wohnpark Mühlthal") wird nicht aufrechterhalten;	0,81
		Ziel:	Entsiegelung der Flächen im Landschaftsschutzgebiet, Strukturanreicherung, Grünlandherstellung;	
20	Landwirtschaftliche Lagerfläche südlich Krippendorf	Zustand:	Versiegelte Fläche (ehemaliges landwirtschaftliches Silo)	0,53
		Ziel:	Beseitigung der versiegelten Flächen, Abbruch/Umwidmung/Renaturierung, landwirtschaftliche Nutzung;	
Lh1	Teile der ehemaligen GUS auf dem Forst (Gem. Lichtenhain)	Zustand:	Ehemalige GUS-Flächen im Jenaer Forst mit Ruderalflur auf ehemaligen urbanen Flächen, wie Übungsanlagen, versiegelte Platzflächen, Straßen und Lagerflächen, Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, Lebensraumtzug;	6,05
		Ziel:	In Ergänzung der bereits zugeordneten Ausgleichsflächen für den Ausbau der A 4, Gebäudeabriss, Flächenberäumung, Aufforstung, Entwicklung von naturnahem Laubwald, Waldausgleich;	
Lh2	Lichtenhain Auf dem Forst: südlicher Teil des ehemaligen GUS	Zustand:	Südl. Teilstück der ehemaligen GUS-Fläche, verbuschte Halbtrockenrasen an Waldflächen angrenzend;	1,52
		Ziel:	Aufforstung und Entwicklung von naturnahem Laubwald halbtrockener Ausprägung, Waldausgleich;	
Lh1.1 (Ergänzung)	Lichtenhain, Asylbewerberheim bzw. Bundesamt innerhalb ehemaliger GUS	Zustand:	Flächen des Asylbewerberheimes bzw. des Bundesamtes, Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und Lebensraumtzug;	4,22
		Ziel:	Gebäudeabriss, Flächenberäumung, Aufforstung, Entwicklung von naturnahem Laubwald, Waldausgleich;	
Summe				13,13

Nachfolgende, in der Beikarte "Entwicklung des Naturhaushaltes" visualisierte Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aus der Tabelle "Landschaftspflege und -entwicklung durch extensive Beweidung" sind nur bedingt für Ausgleichsmaßnahmen geeignet und bleiben im Eingriffs-/Ausgleichskonzept **unberücksichtigt**, obwohl sie eine ökologische Verbesserung erfahren.

Die potenziellen Ausgleichsflächen im **Leutratal** stehen nicht für kommunale Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung, die mögliche Maßnahme wird aber wegen ihrer räumlichen und ökologischen Bedeutsamkeit in der Tabelle "Flächenentsiegelung im Leutratal" benannt.

Landschaftspflege und -entwicklung durch extensive Beweidung (Schafhaltung)

Bezeichnung aus Landschaftsplan		Beschreibung/Ziel gemäß Landschaftsplan		in ha (ca.)
A5	Ammerbach Nennsdorfer Tal sowie südlich Ammerbach	Zustand:	Intensive landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker), Grünland, Grünlandbrache	17,75
		Ziel:	Nutzungsextensivierung, Ausmagerung durch Mahd und Entwicklung von strukturreichem Halbtrockenrasen, Aufwertung des Biotopverbundes der Lebensräume des trockenen Offenlandes;	
W4	Winzerla	Zustand:	Mäßig trockenes Grünland und Grünlandbrache;	16,83
		Ziel:	Nutzungsextensivierung, Ausmagerung durch Mahd und Entwicklung von strukturreichem Halbtrockenrasen, Aufwertung des Biotopverbundes der Lebensräume des trockenen Offenlandes;	
Z9	Zwätzen	Zustand:	Mäßig trockenes Grünland und Grünlandbrache, Acker und Ackerbrache;	48,27
		Ziel:	Nutzungsextensivierung, Ausmagerung durch Mahd und Entwicklung von strukturreichem Halbtrockenrasen;	
Summe				82,85

Flächenentsiegelung im Leutratal

Bezeichnung aus Landschaftsplan		Beschreibung/Ziel gemäß Landschaftsplan		in ha (ca.)
64	Leutratal/A 4	Zustand:	westliche Aue der Leutra durch derzeitigen Trassenverlauf der A 4 stark beeinträchtigt;	12,0
		Ziel:	Möglicher Rückbau und Flächenentsiegelung der A 4, wenn die Umverlegung der Trasse (Variante "Jagdberg-Tunnel") erfolgt, teilweise Rekultivierung des alten Bachbettes der Leutra;	
Summe				12,0

4.5 Flächen für den Hochwasserschutz (Überschwemmungsgebiete)

Das Überschwemmungsgebiet der Saale (vgl. Beikarte "Schutzgebiete" Kap. 4.3) dient dem vorbeugenden Hochwasserschutz, der Hochwasserrückhaltung sowie der Sicherung des Hochwasserabflusses mit dem Ziel, eine zukünftige Verschlechterung der Abflussverhältnisse sowie eine nachteilige Beeinflussung der Wassergüte im Hochwasserfall zu verhindern. Die 1974 festgelegten Grenzen des Überschwemmungsgebietes der Saale sind von der Oberen Wasserbehörde durch Rechtsverordnung gemäß Thüringer Wassergesetz neu festgestellt worden: Mit der "Thüringer Verordnung über die Feststellung des Überschwemmungsgebietes der Saale im Saale-Holzland-Kreis, im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt und der Stadt Jena" vom 19. Juli 2004 wurde der Bereich zwischen der Saalebrücke in Zeutsch (Landkreis Saalfeld-Rudolstadt) und Wenigenjena (Stadt Jena) festgestellt. Mit der Verordnung vom 22. November 2004 wurde der Bereich zwischen Lößstedt (Stadt Jena) und Stöben (Saale-Holzland-Kreis) erfasst. Für das gesamte Jenaer Stadtgebiet liegt somit ein rechtskräftig festgestelltes Überschwemmungsgebiet vor. Im Flächennutzungsplan erfolgt die Darstellung der Überschwemmungsgrenze folglich als nachrichtliche Übernahme.

Grundsätzlich regeln sich die Nutzungsbeschränkungen im Überschwemmungsgebiet nach §§ 81, 82 und 78 ThürWG. In diesen Gebieten bestehen strenge Auflagen hinsichtlich baulicher oder sonstiger Veränderung, die der Genehmigung der Wasserbehörde bedürfen. Gemäß der Thüringer Verordnung über die Feststellung des Überschwemmungsgebietes gelten darüber hinaus weitere Gebote und Verbote, wie z.B. zum Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln oder zur dauerhaften Begrünung von Ackerflächen innerhalb des 10-m-Schutzstreifens der Saale.

Im Überschwemmungsgebiet der Saale werden durch den Flächennutzungsplan keine neuen Baugebiete ausgewiesen. Bei Überschneidungen der festgesetzten Überschwemmungsgrenze mit **bestehenden Baugebieten** behalten diese Gebiete Bestandsschutz. Dies betrifft in Jena die bestehenden Siedlungsflächen Ringwiese, Neuwöllnitz, Teile des bestehenden Gewerbegebietes "Göschwitz", sowie das Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Zwätzen-Ost". Für die betroffenen Flächen im Innenbereich, die bereits bebaut sind, ist außerhalb des Verfahrens zum Flächennutzungsplan zu prüfen, inwieweit aktive Hochwasserschutzmaßnahmen getroffen werden können, wie beispielsweise die bereits teilweise erfolgte und noch abschnittsweise geplante Erhöhung des Niveaus der Stadtrödaer Straße. Durch die in Planung befindliche Aufhebung des Kreuzungsbereiches (Kreisel) Wiesenstraße/Brückenstraße auf HQ 100 und weitere Maßnahmen wird sich das Gewerbegebiet "Zwätzen-Ost" künftig nicht mehr im Überschwemmungsgebiet befinden.

Hochwasservorsorge kann und soll, neben der Erhaltung von Retentionsräumen bzw. Überschwemmungsgebieten und der Reduzierung bzw. Nichterhöhung von Flächenversiegelungen, in diesen Bereichen auch durch Maßnahmen wie Regenwasserversickerung, Regenwassernutzung und Regenwasserrückhaltung betrieben werden.

Für die dezentrale **Rückhaltung von Niederschlagswasser** wurden in den Bebauungsgebieten die nachfolgenden Regenrückhaltebecken (RRB) errichtet: RRB Ilmnitz, RRB Himmelreich, RRB Fuchslöcher, RRB Wogau, RRB Saalepark, RRB Maua-Süd, RRB Klinikum Lobeda, RRB Camburger Straße, RRB Lobeda-Süd, RRB Drackendorf, RRB Kunitz. Für den Campus Beutenberg wurde ein umfangreiches Regenrückhaltebecken errichtet, um die Situation am Kleinen Ammerbach zu verbessern. Weiterhin geplant ist noch ein Regenrückhaltebecken in Cospeda zur Verringerung des hydraulischen Abflusses in den Rosentalbach.

Südlich von Ammerbach besteht für den Hochwasserschutz das RBB Ammerbach. Das Regenrückhaltebecken selbst befindet sich zwar außerhalb des Jenaer Stadtgebietes, allerdings liegt der Damm des Beckens auf der Gemarkungsgrenze zwischen Ammerbach und Nennsdorf. Da es sich um eine klassifizierte Hochwasserschutzanlage handelt (klassifizierte Stauanlage der Klasse 4 mit Registernummer 128), die auch für die Stadt Jena wirksam ist, ist sie in den Flächennutzungsplan übernommen (Symbol).

4.5.1 Ziele und Leitsätze

- Im Sinne des Hochwasserschutzes soll insbesondere das Überschwemmungsgebiet an der Saale von weiterer Bebauung freigehalten werden.
- Wichtigstes Ziel für das Grundwasser und das Trinkwasser ist der Schutz vor Schadstoffeinträgen durch Abwasserklärung und Altlastensanierung. Um die Grundwasserneubildung zu gewährleisten, sind Flächenversiegelungen so gering wie möglich zu halten. In den Trinkwasserschutz-zonen sind die entsprechenden Nutzungsbeschränkungen einzuhalten.
- Für die Oberflächengewässer steht die Herstellung natürlicher bzw. naturnaher Verhältnisse im Vordergrund. An Gewässern 1. Ordnung (Saale) soll die Freihaltezone von 10 m Breite zum Schutz der Uferbereiche, innerhalb derer Ackerflächen dauerhaft zu begrünen sind, durchgesetzt werden. In geeigneten Abschnitten kann dieser durch breitere Ackerrandstreifen ergänzt werden. An Gewässern 2. Ordnung ist der gesetzlich verankerte 5 m breite Schutzstreifen einzuhalten. Vor diesem Hintergrund werden in Jena die Gewässer 2. Ordnung in verstärktem Maße bereits seit Jahren naturnah unterhalten und renaturiert.
- Infolge des 1994 eingetretenen Hochwassers ist die Überschwemmungsgrenze 2001 neu festgestellt worden, von der auch geringfügig Teile des im Zusammenhang bebauten Stadtgebietes betroffen sein werden. Hier hat die Stadt künftig die Aufgabe, die Retentionsfunktion des Überschwemmungsgebietes im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu verbessern. Da die Saaleauen gleichsam den wichtigsten innerstädtischen Erholungsraum bilden, stellen die Erhaltung des Bestandes und die Aufwertung der Lebensräume an der Saale einen Schwerpunkt von Landschaftsschutz und -entwicklung dar.

Impressum

Herausgeber: Stadt Jena
Dezernat für Bauwesen und Stadtentwicklung
www.jena.de

Bearbeitung: Stadtplanungsamt
in Zusammenarbeit mit ANALYSE & KONZEPTE GmbH
(redaktionelle Aktualisierung einzelner Textteile 09/2005 durch Stadt Jena)

Kartengrundlage: Topografische Karte 1 : 10.000
Gen.-Nr. 002 488/92,002 589/93, 003 271/93

Titelgrafik: ANALYSE & KONZEPTE GmbH

Wir danken allen, die bei der Erstellung des Erläuterungsberichtes mitgewirkt haben.

09. September 2005

[letzte Änderung entsprechend Stadtratsbeschluss zur Abwägung vom 30.11.2005 (Ausgleichsfläche westlich „Isserstedt T“)]