

# Berichtsvorlage Nr. 22/1526-BE

**Einreicher:**  
Bürgermeister und Dezernent für Stadtentwicklung und Umwelt



- nicht öffentlich -

Jena, 23.06.2022

<b>Sitzung/Gremium</b>	<b>am:</b>
<b>Dienstberatung Oberbürgermeister</b>	<b>05.07.2022</b>
<b>Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss</b>	<b>07.07.2022</b>

**1. Betreff:**  
**Wohnbauflächenkonzeption Jena 2035 – Ergebnisse der Alternativenprüfung**

**2. Verfasser:**  
Herr Christian Gerlitz  
Bürgermeister und Dezernent für Stadtentwicklung und Umwelt

### **3. Vorliegende Beschlüsse zum Sachverhalt:**

StR-Beschluss	Nr. 05/11/17/0346	vom 30.06.2005	Abschließender Beschluss über den Flächennutzungsplan (FNP) 2006
StR-Beschluss	Nr. 11/1061-BV	vom 30.06.2011	„Wohnen in Jena“
StR-Beschluss	Nr. 13/2051-BV	vom 11.09.2013	„Gartenentwicklungskonzept, Teil: Entwicklungsperspektiven und zeitliche Umsetzung“
StR-Beschluss	Nr. 14/0110-BV	vom 01.10.2014	„Wohnen in Jena und Thüringen – weitere Arbeitsschritte“
StR-Beschluss	Nr. 15/0370-BV	vom 21.10.2015	„Wohnen in Jena 2030“
StR-Bericht	Nr. 16/0831-BE	vom 18.05.2016	„Ergebnis der Prüfung der Flächen des Regionalverbandes Jena / Saale-Holzlandkreis der Kleingärtner e.V.“
StR-Beschluss	Nr. 16/0976-BV	vom 21.09.2016	„Wohnbauflächenentwicklung Jena 2030“
StR-Beschluss	Nr. 17/1200-BV	vom 15.03.2017	„2030 – Agenda für Nachhaltige Entwicklung“
StR-Beschluss	Nr. 17/1632-BV	vom 15.03.2018	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Jena.2030+

StR-Beschluss	Nr. 18/1970-BV	vom 12.12.2018	„Strategie für Wachstum und Investitionen“
StR-Beschluss	Nr. 19/2279-BV	vom 08.05.2019	„Wohnungspolitische Grundsätze für Jena“
StR-Beschluss	Nr. 20/0468-BV	vom 15.10.2020	„Wohnbauflächenkonzeption Jena 2035“

**4. Aufhebung von Beschlüssen:** keine

**5. Gesetzliche Grundlagen:** BauGB

**6. Mitwirkung / Beratung:**

Fachdienst Stadtentwicklung  
 Fachdienst Stadtplanung  
 Kommunale Immobilien Jena  
 Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH  
 Fraktion AfD  
 Fraktion Bündnis 90/Die Grünen  
 Fraktion Bürger für Jena  
 Fraktion CDU  
 Fraktion Die Linke  
 Fraktion FDP  
 Fraktion SPD

**7. Finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt: ( in EUR )** ja  nein

Der Bericht hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf den Haushalt.

**8. Realisierungstermin:** keine Angabe erforderlich

**9. Anlagen:**

- Anlage 1 – Bericht „Alternativenprüfung für die Wohnbauflächen C1a/C1b Rahmenplan Jenzighang West/Mitte sowie D2 Schweizerhöhe und D3 Mädertal“ vom 22.03.2021
- Anlage 2 – Stellungnahme jenawohnen zur Wohnbaufläche C1b vom 02.12.2021
- Anlage 3 – Stellungnahme Flächeneigentümer zur Wohnbaufläche C1b vom 29.09.2020
- Anlage 4 – Stellungnahme des OTR Wenigenjena zu C1b vom 17.05.2021
- Anlage 5 – Stellungnahme der Fraktion Bürger für Jena zu den Wohnbauflächen D2 und D3 vom 13.06.2022

---

**Unterschrift**

## Bericht zur Alternativenprüfung im Rahmen der „Wohnbauflächenkonzeption Jena 2035“

Diese Berichtsvorlage informiert über Inhalt und Ergebnis der Prüfung von Alternativflächen für Wohnen, die in einer Arbeitsgruppe aus Mitgliedern des Stadtentwicklungsausschusses und der Stadtverwaltung gemäß Beschlusspunkt 006 zu 20/0468-BV „Wohnbauflächenkonzeption Jena 2035“ vom 15.10.2020 geführt wurde.

### 1. Anlass: Prüfauftrag des Stadtrates

Der Beschluss zur „Wohnbauflächenkonzeption Jena 2035“ wurde am 15.10.2020 mit folgenden Beschlusspunkten zur Alternativenprüfung gefasst:

- 006 (neu) Die Flächen C1a „**Rahmenplan Jenzighang-West**“ und C1b „**Rahmenplan Jenzighang-Mitte**“ (hier westliche Teilfläche) entfallen. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, hierfür Alternativflächen vorzuschlagen.
- Weiterhin sollen für die Flächen D3 „**Mädertal**“ und D2 „**Schweizer Höhe**“ Alternativflächen geprüft werden. Die Alternativflächen sollen hinsichtlich der **qualitativen und quantitativen Aspekte** möglichst ein adäquates Wohnbauflächenpotential bieten.
- Eine der Alternativen könnte die Fläche A10 Ammerbach, BBP **„Im Hahnengrund“** sein. Hier ist durch den Oberbürgermeister zu prüfen, wie viel Wohneinheiten auf dieser Fläche entstehen können, um so die wegfallenden Wohneinheiten C1a, C1b und D3, D2 ganz oder teilweise, durch hier entstehende Wohneinheiten zu kompensieren.
- 007 (neu) Es wird eine **Arbeitsgruppe** aus Mitgliedern des Stadtentwicklungsausschusses und der Stadtverwaltung gebildet, in der die durch Punkt 006 folgenden Veränderungen der Wohnbauflächenkonzeption **beraten** werden sollen.

### Überblick der im Prüfauftrag benannten Flächen



C1a „Rahmenplan Jenzighang - West“	C1b „Rahmenplan Jenzighang - Mitte“
 <p>M 1:7.500</p> <p>Planungsraum Ost WE geplant: 100</p> <p>Fläche: 1,5 ha Zeitraum: I</p> <p><b>WE-Potenzial: 100 WE im MFH</b></p> <p><b>Bewertung:</b> für Entwicklung gut geeignet StR-Beschluss zum Rahmenplan Jenzighang. Zentrumsnahe, infrastrukturell gut erschlossene Fläche. Abrundung des neuen Wohngebietes „Nördlich Karl-Liebnecht-Straße“. Gute Flächenverfügbarkeit (städtisches Eigentum). Aufgabe RV-Gärten (Ersatz erforderlich). Erhöhter Erschließungsaufwand.</p>	 <p>M 1:15.000</p> <p>Planungsraum Ost WE geplant: 131</p> <p>Fläche: 8,3 ha Zeitraum: I</p> <p><b>WE-Potenzial: 120 EZFH</b></p> <p><b>Bewertung:</b> Entwicklung mit erhöhtem Aufwand StR-Beschluss zum Rahmenplan Jenzighang. Für kleinteilige Bebauung geeignete Erweiterungsfläche im Entwicklungskorridor entlang Eisenberger Straße. Disperse Eigentümerstruktur erfordert Flächenankauf/Umlegung. Aufgabe Privat- und RV-Gärten (Ersatz erforderlich). Erhöhter Erschließungsaufwand.</p>

Abb. 01: Darstellung der Flächen C1a und C1b gemäß Anlage 2 zur „Wohnbauflächenkonzeption Jena 2035“



D2 „Schweizerhöhe“	D3 „Mädertal“
 <p>M 1:7500</p> <p>Planungsraum West/Zentrum Fläche: 1,7 ha WE geplant: 90 Zeitraum: m</p> <p><b>WE-Potenzial: 20 EZFH + 70 WE im MFH</b></p> <p><b>Bewertung:</b> für Entwicklung gut geeignet Zentrumsnahe Abrundung der bestehenden Bebauung mit guter infrastruktureller Anbindung. Gute Flächenverfügbarkeit (städtisches Eigentum). Aufgabe RV-Gärten (Ersatz erforderlich). Stadtklimatisch sensibel. Erhalt angrenz. Hohlweg. Erhöhter Erschließungsaufwand.</p>	 <p>M 1:7500</p> <p>Planungsraum West/Zentrum Fläche: 2,6 ha WE geplant: 90 Zeitraum: m</p> <p><b>WE-Potenzial: 90 EZFH</b></p> <p><b>Bewertung:</b> für Entwicklung gut geeignet Zentrumsnahe Abrundung der bestehenden Bebauung mit guter infrastruktureller Anbindung. Gute Flächenverfügbarkeit (ein Eigentümer). Aufgabe RV-Gärten (Ersatz erforderlich). Stadtklimatisch sensibel. Gesicherte Randerschließung, geringer Erschließungsaufwand.</p>

Abb. 02: Darstellung der Flächen D2 und D3 gemäß Anlage 2 zur „Wohnbauflächenkonzeption Jena 2035“

## 2. Ausgangslage: Herausforderungen der aktuellen Wohnungspolitik in Jena

Im Rahmen der Prüfung von alternativen Wohnbauflächen müssen die Herausforderungen der aktuellen Wohnungspolitik in den Fokus gerückt werden.

Folgende Aspekte wurden in der Arbeitsgruppe herausgestellt:

### Wohnbauflächenkonzeption Jena 2035

Die Stadt Jena verfolgt das Ziel, ein ausreichendes, qualitativvolles, bedarfsgerechtes und bezahlbares Wohnungsangebot bereit zu stellen. Der StR-Beschluss 20/0482-BV „Verstetigung der Wohnungspolitik: Richtlinien und Konzeptvergabe“ formuliert das sozialpolitische **Ziel zur Schaffung von 4.830 Wohneinheiten bis 2035**. Dafür sind die quantitativ und qualitativ passenden Wohnbauflächen erforderlich. Alle Flächen der „Wohnbauflächenkonzeption Jena 2035“ wurden umfangreich geprüft und sind als Wohnbaustandorte geeignet. **Ein wesentliches Kernproblem besteht nicht in der Eignung der Flächen für Wohnen, sondern im Zielkonflikt der zukünftigen Flächennutzung** (z.B. Wohnen vs. Kleingärten).

### Wohnraumbedarf

Jena ist eine Stadt mit angespanntem Wohnungsmarkt. Die Preise für Mieten und Wohneigentum steigen stetig – die Bodenrichtwerte haben sich in vielen Bereichen der Stadt seit 2016 mehr als verdoppelt. Jena hat mit durchschnittlich 30 % die höchste Mietbelastungsquote in Thüringen, noch stärker betroffen sind v.a. Studierende, Alleinerziehende und alleinstehende Senioren.

Kurzfristig fehlen insbesondere Flächen für den kleinteiligen Wohnungsbau. Das knappe, aktuell verfügbare Angebot **führt zu weiter steigenden Preisen** und lässt Familien vermehrt ins Umland abwandern. Daraus resultieren Steuereinbußen für die Stadt und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch vermehrte Pendlerbewegungen.

### Fachkräftebedarf

Die Schaffung von geeignetem und marktgängigem Wohnraum ist mit Blick auf das Anwerben und Halten qualifizierter Fachkräfte für die lokalen Unternehmen eine wesentliche Voraussetzung für



die weitere positive wirtschaftliche und demografische Entwicklung unserer Stadt. Die Erfahrungen der Wirtschaftsförderungsgesellschaft (Bereich Fachkräfteservice) zeigen eine **klare Präferenz nach innenstadt- und arbeitsplatznahen Wohnbauflächen**. Eine weitestgehend autounabhängige Anbindung an den Arbeitsort, an die Einrichtungen des Gemeinbedarfes (v.a. Kita, Schulen) sowie an die Innenstadt spielen eine große Rolle bei der Wahl des Wohnstandortes. Die Wohnbauflächen unterhalb des Jenzig, an der Schweizerhöhe sowie im Mädertal können laut Wirtschaftsförderung die Attraktivität des Standortes Jena – gegenüber anderen Wirtschafts- und Wissenschaftsstandorten mit deutlich längeren Wegeverbindungen und unattraktiveren Lagen – steigern.

#### Bedeutung kommunaler Grundstücke

Eine wichtige kommunale Aufgabe besteht in der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum, insbesondere mit dem Ziel, dem angespannten Wohnungsmarkt preisdämpfend entgegen zu wirken. Wichtige Instrumente sind dabei die Konzeptvergabe oder das Erbbaurecht, welche bereits in entsprechenden Stadtratsbeschlüssen verankert wurden. Für die Anwendung dieser Instrumente ist das kommunale Flächeneigentum die wesentliche Voraussetzung.

**Nur 12 % aller Wohnbauflächenpotenziale der „Wohnbauflächenkonzeption Jena 2035“ befinden sich im Eigentum der Stadt.** Weitere 16 % verteilen sich auf die Wohnungsunternehmen, die verbleibenden 72 % fallen auf private Eigentümer – hier ist keine aktive Steuerung der Stadt möglich, private Flächen sind zudem vielfach kleinteilig und damit ein wesentliches Hemmnis für eine Entwicklung. Flächenankäufe durch die Stadt werden aktiv angegangen, sind aber durch die eingeschränkte Flächenverfügbarkeit infolge Topografie und Schutzgebiete, die hohen Marktpreise, die erforderliche vollständige Refinanzierung (Entschuldungskonzept der Stadt Jena) und konkurrierende Investoren stark begrenzt. Neben der bereits marktreifen Wohnbaufläche „Am Oelste“ befinden sich nur noch die Flächen C9 „Hugo-Schrade-Straße“, C12 „Am Loh“ und D2 „Schweizerhöhe“ zu 100 % im kommunalen Eigentum (weitere 3 Wohnbauflächen anteilig).

#### Fortschreibung Gartenentwicklungskonzept / Bedarf an Gärten

Die Versorgung mit Gärten in Jena ist sehr gut. Im Stadtgebiet gibt es 72 Kleingartenanlagen auf 150 ha, die dem Regionalverband Jena/Saale-Holzland-Kreis angehören, außerdem Erholungs- und Nutzgärten auf weiteren 425 ha Fläche. Zusätzlich befinden sich attraktive Gartenflächen im Umland, die auch von Jenaer Einwohnerinnen und Einwohnern genutzt werden. Der aktuell stattfindende Generationswechsel lässt einen rückläufigen Anteil der Gärtner über 60 Jahre gegenüber 2013 erkennen. Tendenziell erfolgt bis 2030 eine Verjüngung des Altersdurchschnitts. Als vorläufiges Ergebnis aus dem aktuellen Arbeitsprozess der Fortschreibung des Garten-EK wird ca. **ab dem Jahr 2030 ein leichter Rückgang der Nachfrage nach Gärten**, insbesondere nach Kleingärten, erwartet. Das Interesse an alternativen Gartenformen wächst.

Um erforderliche Ersatzgärten bereitstellen zu können, erfolgt eine Neuausweisung der Kleingartenanlage Lobeda-Ost (ca. 100 Parzellen). Mit der Ansiedlung in Lobeda wird die Versorgung in dem Stadtteil mit dem geringsten Versorgungsgrad gestärkt. Der B-Plan B-Lo 12 „Kleingartenanlage Lobeda-West“ befindet sich in Aufstellung. Außerdem besteht die Möglichkeit der Umstrukturierung bestehender Gartenanlagen und Teilung von übergroßen Gartenparzellen.

#### Gemeinschaftliches Wohnen – Gartenstadtprojekte

Mit StR-Beschluss 21/0989-BV hat sich die Stadt Jena verpflichtet, gemeinschaftliche Bauprojekte aktiv zu unterstützen. In Anknüpfung an die genossenschaftliche Tradition des Wohnungsbaus in Jena und in Fortentwicklung des Gartenstadtgedankens (vgl. Heimstättenviertel) mit reduzierten Bauhöhen und hohem Grünanteil sollen **gemeinschaftliche Bauprojekte auf lagebegünstigten Wohnbauflächen** vorangetrieben werden. Hierfür sind entsprechende kommunale Flächen bzw. Objekte erforderlich, die per Konzeptvergabe zur Verwirklichung solcher Vorhaben zur Verfügung gestellt werden können.

### 3. Überblick: Meilensteine der Arbeitsgruppe

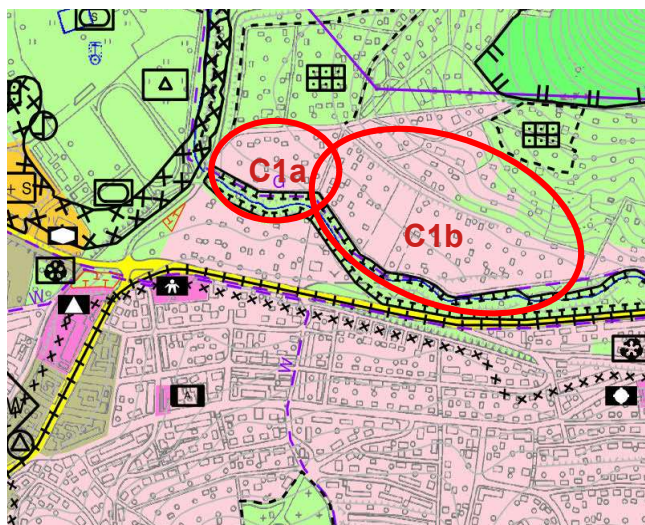
Die Arbeitsgruppe aus Mitgliedern des Stadtentwicklungsausschusses und der Stadtverwaltung tagte in mehreren Sitzungen im Zeitraum 2021/2022.

15.10.2020	Prüfauftrag gemäß StR-Beschluss 20/0468-BV
22.03.2021	Vorlage eines fachlichen Prüfberichtes zur Alternativenprüfung durch die Verwaltung
14.04.2021	1. Arbeitsgruppensitzung – Vorstellung des fachlichen Prüfberichtes
02.06.2021	Vor-Ort-Begehung: C1a und C1b am Jenzighang
07.07.2021	2. Arbeitsgruppensitzung – Flächendiskussion und Impulsvortrag TIMOUROU
29.09.2021	Vor-Ort-Begehung: D2 Schweizerhöhe und D3 Mädertal
28.04.2022	3. Arbeitsgruppensitzung – Diskussion alternativer Flächen für C1b Jenzighang Mitte
14.06.2022	4. Arbeitsgruppensitzung – Abschluss des Prozesses in der AG

### 4. Flächenprüfungen in der Arbeitsgruppe und Prüfergebnisse

#### 4.1 Ersatz für die Fläche „C1a\_Rahmenplan Jenzighang West“ im Mehrfamilienhausbau

Die Fläche C1a „Rahmenplan Jenzighang West“ ist eine von wenigen potenziellen Wohnbauflächen in städtischem Eigentum. Sie würde daher grundsätzlich die Möglichkeit bieten, über eine Konzeptvergabe **bezahlbaren Wohnraum** bereit zu stellen. Auf der Fläche befinden sich aktuell 35 Parzellen der Regionalverbandsanlage „012 Am Jenzig“, für welche das Bundeskleingartengesetz (BKleingG) die Bereitstellung von Ersatzland vorsieht.



Wohnbaufläche

Abb. 03: Lage der Flächen C1a und C1b im wirksamen FNP 2006

(inkl. wirksamer FNP-Änderung Nr. 8 für den Bereich „Nördlich der Karl-Liebnecht-Straße“ als Wohnbaufläche)

Die kernstadtnahe Fläche C1a entfällt gemäß Beschluss des Stadtrates vom 15.10.2020.

Damit sind **100 WE im MFH-Bau an anderer Stelle zu ersetzen.**

In der Arbeitsgruppe wurden die folgenden durch die Verwaltung geprüften alternativen Wohnbauflächen bestätigt:

Flächenbezeichnung	WE-Potenzial
VBB-Wz 06 „Wohnbebauung Oßmaritzer Straße“	45 WE MFH (von insg. 60 WE*) *15 WE bereits als Baulücke erfasst
Östliche Erweiterung zu B13 „Nördlich der Karl-Liebnecht-Straße“	25 WE MFH
B17_VBB-J 41 „Quartier 22“	30 WE MFH (von insg. 70 WE)
<b>Summe:</b>	<b>100 WE MFH</b>

Mit den drei benannten Alternativflächen kann die entfallene Wohnbaufläche C1a „Rahmenplan Jenzighang West“ **qualitativ und quantitativ** im gleichen Marktsegment „Städtisches Wohnen“ ersetzt werden. Allerdings entfallen damit die Möglichkeiten einer sozialen Wohnraumschaffung auf kommunaler Fläche bzw. von Konzeptvergaben durch die Stadt Jena.

#### 4.2 Ersatz für die Fläche „C1b\_Rahmenplan Jenzighang Mitte“ im kleinteiligen Segment

Die kernstadtnahe Fläche C1b ist bislang ebenfalls gemäß städtebaulichem Rahmenplan für eine langfristige Wohnbebauung vorgesehen. Hier liegt eine disperse Eigentümerstruktur vor. Auf privaten Teilflächen befindet sich die Regionalverbandsanlage „035 Wenigenjena“ mit insgesamt 41 Parzellen, für welche jedoch die Ersatz-Regelungen des BKleinG nicht greifen. Die übrigen Flächen sind durch private Freizeitgärten genutzt.

Für Teilflächen liegen der Stadtverwaltung **Stellungnahmen bauwilliger Eigentümer** vor (siehe Anlagen 2 und 3).

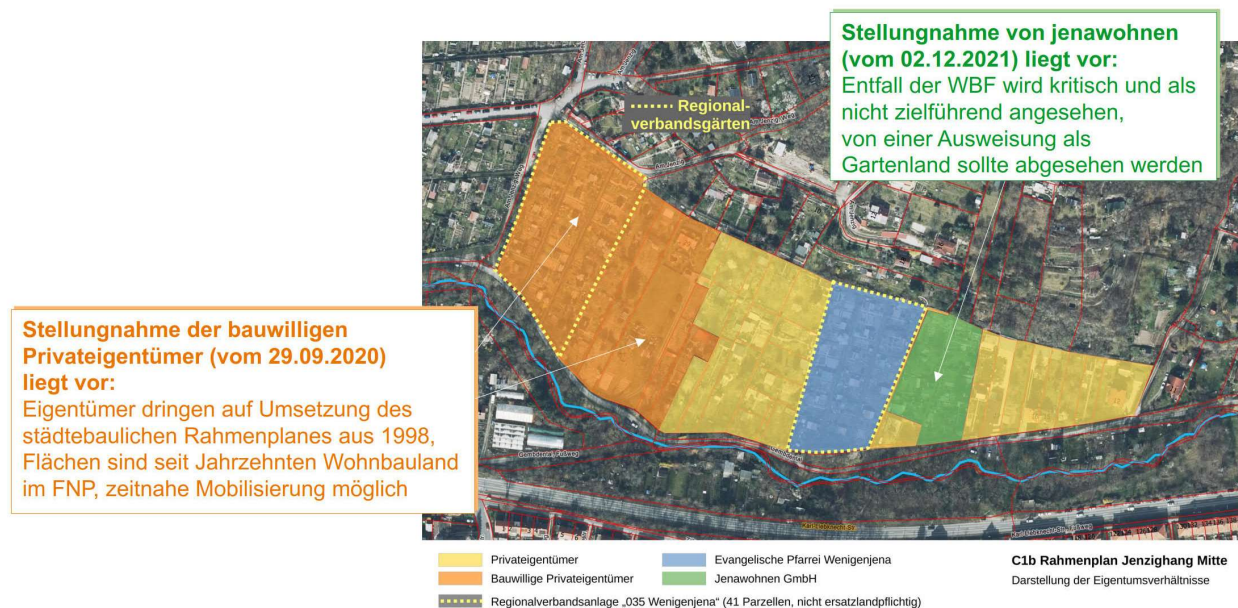


Abb. 04: Fläche „C1b Rahmenplan Jenzighang Mitte“

Gemäß dem Beschluss des Stadtrates Nr. 20/0468-BV „Wohnbauflächenkonzeption Jena 2035“ vom 15.10.2020 entfällt eine westliche Teilfläche von C1b „Rahmenplan Jenzighang Mitte“ aus der Wohnbauflächenkonzeption. Entsprechend Begründung zum Beschluss 20/0468-BV ist die Abgrenzung der verbleibenden Flächenanteile von C1b durch die Stadtverwaltung im Rahmen der Alternativenprüfung zu definieren.

Im fachlichen Prüfbericht vom 22.03.2021 (Anlage 1) erfolgte zunächst die Herleitung einer neuen Flächenabgrenzung für C1b über mehrere Prüfschritte. Daran schloss sich die Suche nach einer Alternativfläche für die entfallene Teilfläche von C1b an.

**Gemäß fachlicher Einschätzung** entfällt unter Berücksichtigung der landschaftlichen Bezüge die nordwestliche Teilfläche oberhalb der 160m-Höhenlinie – dort erfolgt die Fortführung der gärtnerischen Nutzung. Zum Schutz der Gembdenbachaue und zur Stärkung der Erholungsfunktion wird die Erschließung aus westlicher Richtung über die vorhandene Straße `Am Jenzig` angeordnet, der Weg am Gembdenbach wird vom motorisierten Individualverkehr entlastet und als wichtiger Fuß- und Radweg erhalten.

In der 4. AG-Sitzung am 14.06.2022 wurden nochmals die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Klimabelange diskutiert. Die politischen Vertreter wurden darüber informiert, dass diesbe-

zöglich fachliche Untersuchungen vorliegen. Gemäß aktuellster gutachterlicher Auswertungen im Rahmen der derzeitigen Bearbeitung des Stadtklimakonzepts erfolgen durch eine kleinteilige und lockere Bebauung in diesem Bereich **keine erheblichen klimatischen Beeinträchtigungen** benachbarter Gebiete. In Betrachtung der topografischen Situation kann unterhalb der 160m-Höhenlinie (unterhalb des vorhandenen Höhensprungs) eine landschaftsbildverträgliche Bebauung erfolgen. Zugleich wird damit die **Sichtbeziehung zum oberen Jenzigberg nicht beeinträchtigt** (siehe Anlage 1, Seite 15).

Mit diesem Vorschlag reduziert sich die Größe der Wohnbaufläche C1b um 1,4 ha (von 6,0 ha auf 4,6 ha). Hier können 92 Ein- und Zweifamilienhäuser (von ursprünglich 120) realisiert werden.

Damit sind **28 Wohneinheiten in EZFH an anderer Stelle zu ersetzen:**

Flächenbezeichnung	WE-Potenzial
„An der Siedlung“ in Issersted	28 WE EFZH

Hierdurch wird ⇒ **ein zusätzliches Bebauungsplan-Verfahren** erforderlich.

Mit dieser Alternativfläche kann die entfallene Teilfläche von „C1b\_Rahmenplan Jenzighang Mitte“ rein rechnerisch im gleichen Marktsegment „suburbanes Wohnen“ ersetzt werden. Mit dieser kernstadtfernen Lage wird jedoch dem städtebaulichen Leitbild „Stadt der kurzen Wege“ und Nachhaltigkeitsaspekten nicht entsprochen.

Dieser Bewertung steht der **Vorschlag aus politischer Sicht** (Ortsteilrat Wenigenjena und Fraktionen CDU, FDP, SPD sowie Bürger für Jena) gegenüber. Demnach entfällt die Wohnbaufläche C1b „Rahmenplan Jenzighang Mitte“ zum größten Teil. Der Ortsteilrat Wenigenjena verweist auf seine Stellungnahme vom 08.09.2020 und seine Einschätzung, die potenzielle Wohnbebauung maximal straßenbegleitend entlang des Gembdenbaches ab Fußgängerbrücke in östliche Richtung zuzulassen. Der bisher nur rudimentär ausgebaute Anliegerweg entlang des Gembdenbaches – schmal und ungünstig im Höhenverlauf – erfordert auf einer Länge von 400 m einen umfangreichen Ausbau der Erschließung.

Straßenbegleitend können so maximal 20 Einfamilienhäuser realisiert werden. Damit reduziert sich die Wohnbaufläche C1b um 5,0 ha (von 6,0 ha auf 1,0 ha).

Damit sind **100 Wohneinheiten in EZFH an anderer Stelle zu ersetzen:**

Flächenbezeichnung	WE-Potenzial
„An der Siedlung“ in Issersted	28 WE EFZH
Kunitz	30 WE EFZH
Leutra	10 WE EFZH
Ammerbach	32 WE EFZH
<b>Summe:</b>	<b>100 WE EFZH</b>

Hierdurch werden ⇒ **vier zusätzliche Bebauungsplan-Verfahren** erforderlich.

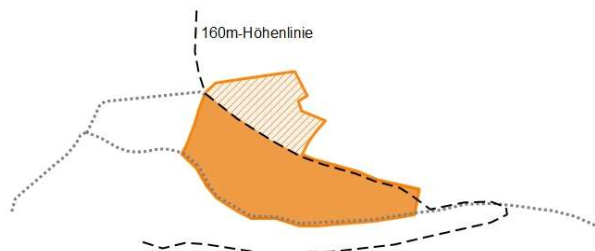
Mit diesen vier Alternativflächen kann die entfallene Teilfläche von C1b „Rahmenplan Jenzighang Mitte“ rein rechnerisch im gleichen Marktsegment „suburbanes Wohnen“ ersetzt werden. Mit diesen kernstadtfernen Lagen wird jedoch dem städtebaulichen Leitbild „Stadt der kurzen Wege“ und Nachhaltigkeitsaspekten nicht entsprochen.

Die jeweiligen Ortsteilbürgermeister sind zu den Entwicklungsabsichten bereits durch den Bürgermeister und Dezernenten für Stadtentwicklung in Kenntnis gesetzt worden.



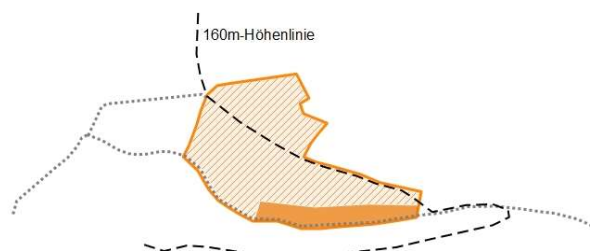
## Gegenüberstellung der beiden Varianten für eine neue Abgrenzung von C1b

### Fachliche Empfehlung



Wohnbaufläche für 92 Ein- und Zweifamilienhäuser

### Vorschlag aus politischer Sicht



Wohnbaufläche für 20 Ein- und Zweifamilienhäuser

Auch in der 4. AG-Sitzung am 14.06.2022 konnte kein abschließender Konsens zwischen fachlicher Empfehlung und der Variante aus politischer Sicht gefunden werden.

Die politischen Vertreter der Arbeitsgruppe präferieren die Variante einer nur straßenbegleitenden Bebauung entlang des Gembdenbaches (20 WE). Für die Streichung von Großteilen der Fläche C1b wurden durch den Ortsteilrat Wenigenjena folgende Gründe benannt (Stellungnahme vom 17.05.2021, Anlage 4):

- Erhalt des landschaftlichen Charakters und der Gartennutzung am Jenzigberg als Gesamtensemble,
- Bedeutung der zusammenhängenden Grün- und Garten- und Waldflächen am Jenzig für die CO<sub>2</sub>-Bindung, Luftfeuchtigkeit, die Absorption von Schadstoffen und Stäuben,
- Störung der Wasserrückhalte- und Sickerfunktion durch Bodenversiegelung und
- Straßenbau am Hang und Beleuchtung führt zu Eingriffen in die Struktur und Fernwirkung.

Entsprechend des **Stimmungsbildes der politischen Vertreter der Arbeitsgruppe** wird im politischen Raum keine Umsetzung einer Bebauung bis zur 160m-Höhenlinie gesehen, auch wenn es sich aus fachlicher Sicht um eine für kleinteilige Wohnbebauung geeignete Fläche handelt. In Konsequenz müssen die entfallenen Wohneinheiten durch die vier Alternativflächen in Isserstedt, Kunitz, Leutra und Ammerbach ersetzt werden.

### 4.3 Wohnbauflächen „D2\_Schweizerhöhe“ und „D3\_Mädertal“

Die potenziellen Wohnbauflächen D2 und D3 befinden sich im Planungsraum West/Zentrum. Sie knüpfen unmittelbar an das bestehende Siedlungsgebiet an und können über angrenzende Straßen erschlossen werden. Die Flächen D2 und D3 entsprechen dem städtebaulichen Leitbild „Stadt der kurzen Wege“ und den „Nachhaltigkeitszielen der Stadt Jena“ (StR-Beschluss 05/2019). Schutzgebiete werden nicht berührt.

Das Gartenentwicklungskonzept (2013) sieht eine „Aufgabe der Gartennutzung zu Gunsten von Bauland“ vor. Es gelten die Regelungen des BKleingG. Für die betroffenen Dauerkleingärten der Anlagen „028 Schweizerhöhe“ und „023 Obstbau Südwest“ (Mädertal) ist eine Bereitstellung von insgesamt 94 Ersatzgartenparzellen erforderlich. Mit dem Bebauungsplan B-Lo 12 „Kleingartenanlage Lobeda-Ost“ werden gegenwärtig die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Ansiedlung von ca. 100 Gärten geschaffen, welche als Ersatz für die o. g. Parzellen der RV-Gartenanlagen herangezogen werden können.

Insgesamt steht einer Entwicklung von 180 Wohneinheiten auf den Flächen D2 und D3 die Verlagerung von ca. 90 RV-Gartenparzellen gegenüber. Kleingärtnerisch genutzte Flächen erfüllen wichtige Funktionen, müssen sich aber – insbesondere aufgrund der Flächenknappheit in Jena – einer Abwägung mit anderen Belangen stellen, insbesondere dem existenziellen Grundbedürfnis des Wohnens.

In 2016 wurde ein (Groß-)Teil der Flächen innerhalb der Vorbehaltsfläche Mädertal durch die Stadt Jena verkauft. Der Kaufvertrag beinhaltet ein Rücktrittsrecht für den Käufer, für den Fall, dass innerhalb von 15 Jahren ab Beurkundung (somit Ende 2031) feststeht, dass auf den Flächen kein Baurecht geschaffen werden kann. Der Kaufpreis wäre dann durch die Stadt Jena zurückzuerstaten.

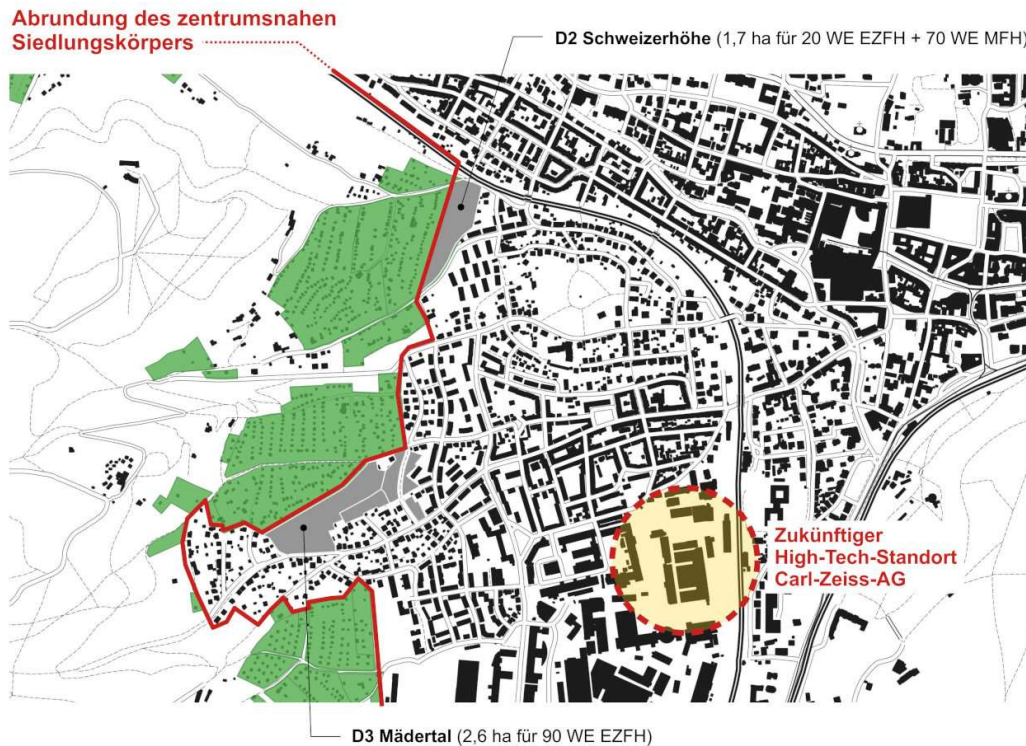


Abb. 05: Siedlungskörper-Abrundung durch die Wohnbauflächen „D2 Schweizerhöhe“ und „D3 Mädertal“

Für die Flächen D2 und D3 sind gem. StR-Beschluss vom 15.10.2020 Alternativflächen zu prüfen. Die Alternativflächen sollen qualitativ und quantitativ adäquat sein. Im fachlichen Prüfbericht vom 22.03.2021 (Anlage 1) erfolgte die Darstellung und Bewertung der Standortqualitäten, eine Gegenüberstellung von Pro & Contra einer Flächenentwicklung sowie die Suche nach gleichwertigen Alternativflächen.

**Im Ergebnis der fachlichen Prüfung konnten keine kernstadtnahen, qualitativ gleichwertigen Flächen eruiert werden.** Die geprüften Alternativflächen weisen Defizite im Hinblick auf die Ziele einer nachhaltigen Stadtentwicklung und/oder Mobilisierungshemmnisse auf.

**Im Rahmen der 4. AG-Sitzung am 14.06.2022** wurde die Stellungnahme der Fraktion Bürger für Jena vom 13.06.2022 vorgelegt (Anlage 5). Demnach wird die Entwicklung aller Gartenflächen für Wohnungsbau abgelehnt.

Eine Flächenstreichung der Potenzialflächen D2 und D3 aus der Wohnbauflächenkonzeption würde einen bewussten **Verzicht auf die Möglichkeiten zur sozialen Wohnraumschaffung, der Konzeptvergabe und Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum** bedeuten. Diese sind mit Beschluss 20/0482-BV zur „Verstetigung der Wohnungspolitik für Jena: Richtlinien und Konzeptvergabe“ am 14.10.2020 als übergeordnete Strategie der Jenaer Wohnungspolitik beschlossen worden. Mit diesem Beschluss des Stadtrates soll „als sozialpolitisches Ziel die Schaffung von mindestens 4.830 Wohnungen bis 2035 ermöglicht werden“. <sup>1</sup> Die Entwicklung der Wohnbaupotenzialflächen D2 und D3 ist unabkömmlich, da die Erhöhung des preis-stabili-

<sup>1</sup> siehe Beschlusspunkt 006, StR-Beschluss Nr. 20/0482-BV „Verstetigung der Wohnungspolitik für Jena: Richtlinien und Konzeptvergabe“ vom 14.10.2020

sierenden Wohnraumangebotes auch eine soziale Frage ist. Eine Abkehr von der Entwicklung der Flächen wird weder fachlich befürwortet noch entspricht sie den angeführten politischen Beschlüssen. Gemäß der „Wohnungspolitischen Grundsätze für Jena“ werden mit einer Mobilisierung dieser Flächen die Voraussetzungen geschaffen, „die Möglichkeiten für eine nachhaltige und sozial ausgewogene Entwicklung des Wohnungsmarktes und des Wohnungsbaus in Jena zu erweitern“<sup>2</sup>.

Abschließend kann festgehalten werden, dass in der Arbeitsgruppe zu den Flächen D2 und D3 kein einheitliches Stimmungsbild vorlag. Aufgrund mangelnder Alternativflächen und der städtischen Zielstellung zur Schaffung sozial gerechter Wohnbauflächen sollte **an einer mittelfristigen Entwicklung der Flächen für Wohnen (bis 2030) festgehalten** werden.

#### 4.4 Sonderbaufläche „Im Hahnengrunde“

Gemäß StR-Beschluss zur Wohnbauflächenkonzeption vom 15.10.2020 (Beschlusspunkt 006) wurde die Fläche "Im Hahnengrunde" in der Gemarkung Ammerbach als mögliche Alternativfläche für Wohnen geprüft.

Im Status-Quo ist die noch unbebaute Teilfläche an der Schrödinger Straße entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplanes "B-Wz 03 Im Hahnengrunde" als Sonderbaufläche für Forschung und Lehre festgesetzt und als solche planungsrechtlich gesichert. Auf dieser Grundlage wurde der Standort auch im der aktuellen „Arbeitsstätten- und Gewerbeflächenkonzeptes der Stadt Jena 2035“ bilanziert.

Die Fläche „Im Hahnengrunde“ wird für wissenschaftliche Forschungsinstitute als **strategisches Erweiterungspotenzial für Forschung und Lehre** in der Nähe zum Wissenschaftscampus Beutenberg vorgehalten. Auf dem Beutenberg-Campus werden derzeit die letzten freien bzw. untergenutzten Flächen beplant oder bebaut, so dass damit zu rechnen ist, dass voraussichtlich ab 2025 keine Erweiterungsmöglichkeiten auf dem Campus selbst mehr bestehen werden. Die Fläche „Im Hahnengrunde“ kann somit kurz-, mittel und langfristig u. a. eine Entlastungsfunktion für den Campus Beutenberg übernehmen. Auf Grund des **kommunalen Eigentums** ist die Fläche kurzfristig und ohne Einschränkungen mobilisierbar. Zudem kann Jena im Standortsuchverfahren schnell reagieren. Dies stellt einen strategischen Vorteil im deutschlandweiten Ringen um die Lagegunst im Bereich Forschung und Lehre dar.

Zusammenfassend stellt die Fläche „Im Hahnengrunde“ **keine geeignete Alternativfläche** für einen attraktiven und marktgängigen Wohnungsbau dar. Die sofort verfügbare Zukunftsfläche für Wissenschaft, Forschung und Technologie ist im Hinblick auf die deutschlandweite Konkurrenz um Forschungseinrichtungen weiterhin als Sonderbaufläche „Forschung und Lehre“ zu sichern, ein Entfall kann fachlich nicht vertreten werden.

<sup>2</sup> siehe Beschlusspunkt 001, StR-Beschluss Nr. 19/2279-BV „Wohnungspolitische Grundsätze für Jena“ vom 08.05.2019

## 5. Zusammenfassung und weitere Schritte

**Zusammenfassend können nachfolgende Punkte vorgelegt werden:**

1. Die entfallene Fläche C1a „Rahmenplan Jenzighang West“ wird durch die folgenden Flächen in der Wohnbauflächenkonzeption ersetzt:
  - B17\_VBB-J 41 „Quartier 22“ mit insgesamt 70 WE MFH (40 WE + 30 WE zusätzlich)
  - Östliche Erweiterungsfläche zu B13\_Nördlich Karl-Liebknecht-Straße mit 25 WE MFH
  - VBB-Wz 06 „Wohnbebauung Oßmaritzer Straße“ mit 45 WE MFH (+ 15 WE als Baulücke)
- 2a. **Variante 1 – fachliche Empfehlung** (Bebauung unterhalb der 160m-Höhenlinie, 92 WE)  
Der fachlichen Empfehlung wird nicht gefolgt, da hierfür keine politische Mehrheit in der Arbeitsgruppe bestand.
- 2b. **Variante 2 – politischer Vorschlag** (straßenbegleitende Bebauung, 20 WE)  
Für die Fläche C1b „Rahmenplan Jenzighang Mitte“ erfolgt eine neue Flächenabgrenzung. Die Fläche wird mit einem um 100 WE reduzierten Potenzial von nunmehr 20 WE im kleinteiligen Segment in der Wohnbauflächenkonzeption fortgeführt. Auf dem entfallenen Flächenanteil von C1b erfolgt die Fortführung der gärtnerischen Nutzung.  
Als Ersatz für die entfallene Teilfläche von C1b werden folgende Flächen im kleinteiligen Marktsegment neu in die Wohnbauflächenkonzeption aufgenommen:
  - „An der Siedlung“, Isserstedt mit 28 WE
  - Kunitz mit 30 WE
  - Leutra mit 10 WE
  - Ammerbach mit 32 WE
3. Die Wohnbauflächen D2 „Schweizerhöhe“ und D3 „Mädertal“ bleiben unverändert in der Wohnbauflächenkonzeption erhalten. Die Entwicklung dieser kernstadtnahen Flächen entspricht einer nachhaltigen Siedlungsstruktur mit kurzen Wegen, ermöglicht eine gemeinwohlorientierte Bodenpolitik und kann zur Fachkräftegewinnung sowie -sicherung beitragen.
4. Die Stadt unterstützt und fördert die Umsetzung gemeinschaftlicher Wohnprojekte gemäß StR-Beschluss 21/0989-BV „Gemeinschaftliche Wohnbauprojekte – neue Gartenstadtprojekte unterstützen“ auf den Flächen D2 und D3, da diese Flächen gute Voraussetzungen dafür bieten.
5. Die kommunale Fläche „Im Hahnengrunde“ bleibt als strategische und sofort verfügbare Zukunftsfläche der Wissenschaft, Forschung und Technologie vorbehalten und ist im Hinblick auf die deutschlandweite Konkurrenz um Forschungseinrichtungen weiterhin als Sonderbaufläche „Forschung und Lehre“ zu sichern.

Mit diesen vorgenannten 5 Punkten wird dem Auftrag des Stadtrats vom 14.10.2020 (Stadtratsbeschluss 20/0482-BV „Verstetigung der Wohnungspolitik für Jena: Richtlinien und Konzeptvergabe“) gefolgt, Flächen für mindestens **4.830 Wohnungen** als preisstabilisierende Zielgröße bereitzustellen, um eine nachhaltige und sozial ausgewogene Entwicklung des Wohnungsmarkts im Oberzentrum Jena zu sichern.

### **Nächste Schritte:**

- Beteiligung der Gremien (Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss)
- Information der berührten Ortsteile zum vorliegenden Bericht
- Aktualisierung der „Wohnbauflächenkonzeption Jena 2035“
- Übernahme in die FNP-Fortschreibung (Vorentwurf)
- frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum FNP-Vorentwurf



**5 Anlagen**  
zu 22/1526-BE



---

# **Alternativenprüfung für die Wohnbauflächen C1a / C1b Rahmenplan Jenzighang West / Mitte sowie D2 Schweizerhöhe und D3 Mädertal**

---

<b>Stadtratsbeschluss Nr. 20/0468-BV „Wohnbauflächenkonzeption Jena 2035“ vom 15.10.2020</b>	<b>3</b>
<b>1. Ausgangslage</b>	<b>4</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Inhalt finaler Beschluss und Definition der Prüfaufträge</li><li>• Quantifizierung der entfallenen Flächen bzw. Prüfflächen</li><li>• erforderliche Berücksichtigung der qualitativen Aspekte (Marktsegmente)</li></ul>	
<b>2. Alternativenprüfung C1 „Rahmenplan Jenzighang“</b>	<b>5</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Städtebaulicher Rahmenplan Jenzighang 1998</li></ul>	
<b>2.1 Standortqualitäten der Flächen C1a und C1b</b>	<b>5</b>
<b>2.2 Alternativflächen für C1a „Rahmenplan Jenzighang-West“</b>	<b>7</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Ausgangslage: Ersatz von 100 WE im MFH im Marktsegment „städtisches Wohnen“ erforderlich</li><li>• Alternativfläche: B17 Steinweg-Tower im Marktsegment „städtisches Wohnen“</li></ul>	
<b>2.3 Neue Flächenabgrenzung für C1b „Rahmenplan Jenzighang-Mitte“</b>	<b>8</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Ziel: Festlegung einer neuen Abgrenzung basierend auf Begründung aus dem Beschluss</li><li>• 2.3.1 Bestandsanalyse und Schlussfolgerungen</li><li>• 2.3.2 Städtebauliches Konzept – Herleitung einer neuen Abgrenzung über mehrere Prüfschritte <u>Prüfschritt 1:</u> Nordwestliche Abgrenzung von C1b <u>Prüfschritt 2:</u> Entwicklung einer östlichen Teilfläche von C1b (unterhalb der 160m-Höhenlinie) <u>Prüfschritt 3:</u> Entwicklung der verbleibenden südlichen Teilfläche von C1b (unterhalb der 160m-Höhenlinie)</li><li>• 2.3.3 Vorzugslösung für eine neue Abgrenzung von C1b</li></ul>	
<b>2.4 Alternativflächen für die entfallene Teilfläche von C1b</b>	<b>16</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Ausgangslage: Ersatz von 28 WE EZFH im Marktsegment „suburbanes Wohnen“ erforderlich</li><li>• Alternativfläche: „An der Siedlung“, ehemalige Stallanlagen in Isserstedt</li></ul>	
<b>3. Alternativenprüfung D2 „Schweizerhöhe“ und D3 „Mädertal“</b>	<b>18</b>
3.1 Standortqualitäten der Flächen D2 und D3	
3.2 Planungsansätze	
3.3 Potenzieller Wohnraum zur Fachkräftegewinnung	
3.4 Nachhaltige Siedlungsentwicklung	
3.5 Prüfung von Alternativflächen für D2 und D3	
3.6 Fazit zum Prüfauftrag zu den Wohnbauflächen D2 „Schweizerhöhe“ und D3 „Mädertal“	
<b>4. Sonderbaufläche für Forschung und Lehre "Im Hahnengrunde"</b>	<b>23</b>
4.1 Status Quo	
4.2 Strategische Flächenreserve für Forschung und Lehre	
4.3 Fazit	
<b>5. Ergebnis und Schlussfolgerungen des Prüfauftrags</b>	<b>24</b>



## StR-Beschluss Nr. 20/0468-BV „Wohnbauflächenkonzeption Jena 2035“ vom 15.10.2020

Der Beschluss zur „Wohnbauflächenkonzeption Jena 2035“ wurde am 15. Oktober 2020 mit folgenden Beschlusspunkten gefasst:

- 001 Die vorliegende Wohnbauflächenkonzeption der Stadt Jena 2035 (Stand: 29.05.2020<sup>1</sup>), welche die bis 2035 zu erwartende qualifizierte Nachfrage sowie die notwendigen potenziellen Wohnbauflächen definiert und im Ergebnis die Schlussfolgerungen und Strategien ableitet, wird als Handlungsgrundlage für Stadtrat und Stadtverwaltung bestätigt.
- 002 Die in der Wohnbauflächenkonzeption neu dargestellten und bilanzierten Flächen<sup>2</sup> sind in den Vorentwurf des Flächennutzungsplans aufzunehmen.
- 003 Der Oberbürgermeister wird beauftragt, im Rahmen eines strategischen Flächenmanagements eine aktive Bodenpolitik auch über das Jahr 2035 hinaus zu betreiben.
- 004 Im Rahmen des Monitorings ist laufend zu überprüfen, wie sich Angebot und Nachfrage tatsächlich entwickeln und ob die in der Wohnbauflächenkonzeption dargestellte Strategie umgesetzt werden kann oder modifiziert werden muss. Das Wohnbauflächenkonzept ist regelmäßig fortzuschreiben.
- 005 (neu) *Bei der Fortschreibung des Gartenentwicklungskonzeptes wird die bedarfsgerechte Bereitstellung von Gärten und Kleingärten gesichert. Die Gespräche zu einer vertraglichen Vereinbarung zwischen der Stadt und dem Regionalverband Jena/Saale-Holzlandkreis der Kleingärtner e.V. werden wieder aufgenommen.*
- 006 (neu) *Die Flächen C1a „Rahmenplan Jenzighang-West“ und C1b „Rahmenplan Jenzighang-Mitte“ (hier westliche Teilfläche) entfallen. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, hierfür Alternativflächen vorzuschlagen. Weiterhin sollen für die Flächen D3 „Mädertal“ und D2 „Schweizer Höhe“ Alternativflächen geprüft werden. Die Alternativflächen sollen hinsichtlich der qualitativen und quantitativen Aspekte möglichst ein adäquates Wohnbauflächenpotential bieten. Eine der Alternativen könnte die Fläche A10 Ammerbach, BBP "Im Hahnengrund" sein. Hier ist durch den Oberbürgermeister zu prüfen, wieviel Wohneinheiten auf dieser Fläche entstehen können, um so die wegfallenden Wohneinheiten C1a, C1b und D3, D2 ganz oder teilweise, durch hier entstehende Wohneinheiten zu kompensieren.*
- 007 (neu) *Es wird eine Arbeitsgruppe aus Mitgliedern des Stadtentwicklungsausschusses und der Stadtverwaltung gebildet, in der die durch Punkt 006 folgenden Veränderungen der Wohnbauflächenkonzeption beraten werden sollen.*

1 Anlage 1 zur Beschlussvorlage 20/0468

2 Anlage 1 zur Beschlussvorlage 20/0468, Kap. 7 Tabellenübersicht aller Wohnbauflächen nach Planungsstand

# 1. Ausgangslage

Mit Beschluss 20/0468-BV „Wohnbauflächenkonzeption Jena 2035“ vom 15.10.2020 sind die Fläche C1a „Rahmenplan Jenzighang-West“ sowie eine Teilfläche von C1b „Rahmenplan Jenzighang-Mitte“ aus der Wohnbauflächenkonzeption entfallen. Die Verwaltung wurde mit Beschlusspunkt 006 beauftragt, dafür Alternativen vorzuschlagen. Weiterhin sollen für die Flächen D2 „Schweizerhöhe“ und D3 „Mädertal“ Alternativflächen geprüft werden. Die alternativen Flächen sollen hinsichtlich der qualitativen und quantitativen Aspekte möglichst ein adäquates Wohnbauflächenpotential bieten.

Die im Änderungsantrag aufgeführten Flächen sind in der ursprünglichen Vorlage der Verwaltung mit folgenden Potenzialen in die Gesamtbilanzierung der aktuellen Wohnbauflächenkonzeption Jena 2035 eingeflossen:

Wohnbaufläche	Größe / Eigentum	verfügbare WE-Potenziale	Wohnungsmarktsegment	Zeitraum
<b>Entfallen gemäß StR-Beschluss:</b>				
C1a Rahmenplan Jenzighang-West	ca. 1,5 ha / kommunal	100 MFH	städtisches Wohnen	langfristig
C1b Rahmenplan Jenzighang-Mitte	Teilfläche von ca. 6,3 ha / privat	Anteil von 120 EZFH	suburbanes Wohnen	langfristig
<b>Alternativenprüfung gemäß StR-Beschluss:</b>				
D2 Schweizerhöhe	ca. 1,7 ha / kommunal	20 EFZH + 70 MFH	städtisches Wohnen	mittelfristig
D3 Mädertal	ca. 2,6 ha / ein Einzeleigentümer	90 EZFH	suburbanes Wohnen	mittelfristig

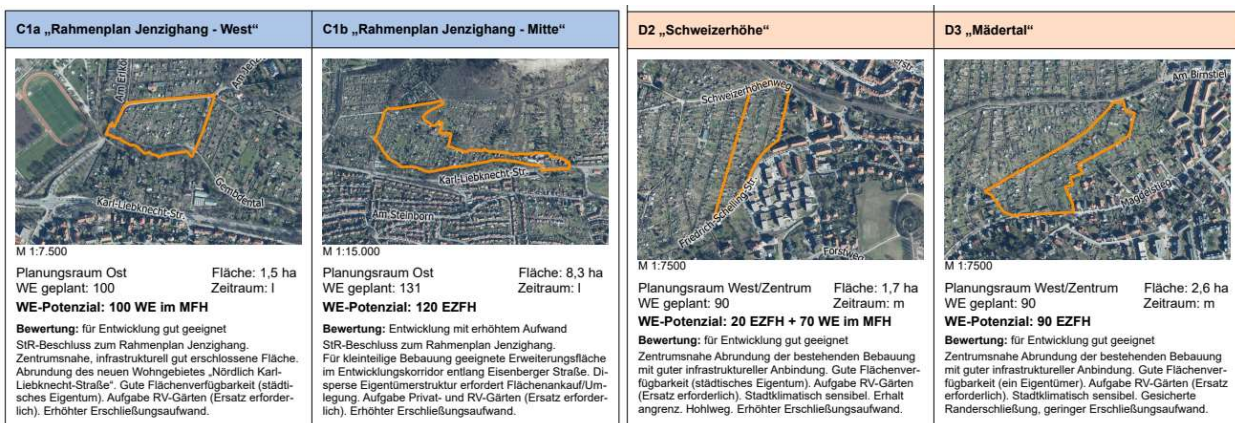


Abb. 01: Darstellung der Flächen C1a, C1b, D2 & D3 gemäß Anlage 2 zur „Wohnbauflächenkonzeption Jena 2035“

Bei der Wohnungsnachfrage kommt es neben der Anzahl an Wohnungen auch auf Ansprüche hinsichtlich ihrer Qualität an. Zur Wohnqualität gehören funktionale, ästhetische, soziale und ökologische Aspekte. Um diese sehr differenzierten Aspekte miteinander zu verbinden, wurden für Jena vier **Wohnungsmarktsegmente** gebildet:

- das städtische Wohnen,
- das Stadtteil-Wohnen,
- das Großsiedlungswohnen und
- das suburbane Wohnen.

Diese Marktsegmente stellen jeweils spezifische Kombinationen der Merkmale Preis (preiswert, mittel- und höherpreisig), Wohnstatus (Miete oder Eigentum), Wohnlage und Umfeld (Zentralität, kurze Wege, gute ÖPNV-Anbindung, Grünanteil, Charakter des Standortes) sowie Bebauungs- und Wohnungsstruktur (Bebauungsdichte, Bauweise, Art der Grundrisse, Wohnungsgröße und qualitative Ausstattung) dar.<sup>3</sup>

3 Tieferegehende Informationen finden sich im Wohnstadt-Ordner, der mit dem Monitoring zum Stadttumbau laufend aktualisiert wird und im Internet abrufbar ist.

Die einzelnen in der Stadt Jena erfassten und bewerteten Wohnbauflächenpotenziale werden diesen vier Marktsegmenten zugeordnet. Die Flächen C1a „Rahmenplan Jenzighang-West“ und D2 „Schweizerhöhe“ werden im Marktsegment „städtisches Wohnen“, die Flächen C1b „Rahmenplan Jenzighang-Mitte“ und D3 „Mädertal“ im Marktsegment „suburbanes Wohnen“ erfasst.

Im Rahmen der Prüfung von Alternativflächen müssen also sowohl die quantitativen, als auch die qualitativen Aspekte Berücksichtigung finden. Es sollten in diesem Zusammenhang die gleichen Nachfragegruppen angesprochen werden.

## 2. Alternativenprüfung für C1 „Rahmenplan Jenzighang“

Im Jahr 1998 wurde für die Flächen am südlichen Fuße des Jenzigs ein **städtebaulicher Rahmenplan** entwickelt und durch den Stadtrat beschlossen. Der städtebauliche Rahmenplan gliedert sich in das Baugebiet A (westlicher und mittlerer Teil) sowie das Baugebiet B (östlicher Teil). Im Rahmen der Erarbeitung der Konzeption erfolgte eine umfangreiche Erfassung und Bewertung der vorhandenen Rahmenbedingungen, darunter die naturräumlichen Bedingungen sowie die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes. Im Ergebnis wurden verschiedene Varianten für eine mögliche Erschließung und Bebauungsstruktur abgeleitet und letztendlich eine Vorzugsvariante (siehe Abb. 02) festgelegt. Die Ergebnisse des städtebaulichen Rahmenplanes flossen gemäß StR-Beschluss in den aktuell wirksamen FNP 2006 ein.



Abb. 02: Städtebaulicher Rahmenplan Jenzighang, westliche und mittlere Teilfläche (Baugebiet A), Vorzugsvariante

### 2.1 Standortqualitäten der Flächen C1a und C1b

Basierend auf dem StR-Beschluss vom 09.09.1998 zum städtebaulichen Rahmenplan Jenzighang werden die Flächen C1a „Rahmenplan Jenzighang-West“ und C1b „Rahmenplan Jenzighang-Mitte“ im **wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Jena (FNP 2006)** als Wohnbaufläche dargestellt. Im Gartenentwicklungskonzept der Stadt Jena aus 2013 sind die Flächen für eine **„Aufgabe der Gartennutzung zugunsten von Bauland“** durch den Stadtrat beschlossen worden und waren folglich bereits in der Wohnbauflächenkonzeption 2016 als potenzielle Entwicklungsfläche enthalten.

#### Lage, Verkehrsanbindung und Infrastruktur:

Die Flächen C1a und C1b liegen im Planungsraum Ost und grenzen im Süden an den Gemdenbach bzw. an die innerstädtische Hauptverkehrsstraße B7 (Karl-Liebknecht-Straße). Es handelt sich um kernstadtnahe Flächen, das Stadtzentrum kann in ca. 1,8 km erreicht werden. Das Gebiet ist sehr gut an den ÖPNV angeschlossen, die Haltestellen von Bus und Straßenbahn sind in max. 200 m zu erreichen. Der Weg am Gemdenbach ist wichtiger Teil des Radwegenetzes der Stadt.

Die infrastrukturelle Ausstattung ist sehr gut. In fußläufiger Entfernung können Nahversorgungseinrichtungen des Stadtteilzentrums Ost erreicht werden. Außerdem gibt es in direkter Nähe zahlreiche Schulen, Kitas, Sport- und Freizeiteinrichtungen. Der Jenzig hat für die Stadt Jena Bedeutung als Naherholungsgebiet. Wanderungen auf den Jenzig, zum Erlkönig oder Schloss Thalstein bieten Möglichkeiten zur Nutzung des hochwertigen Landschaftsraumes.



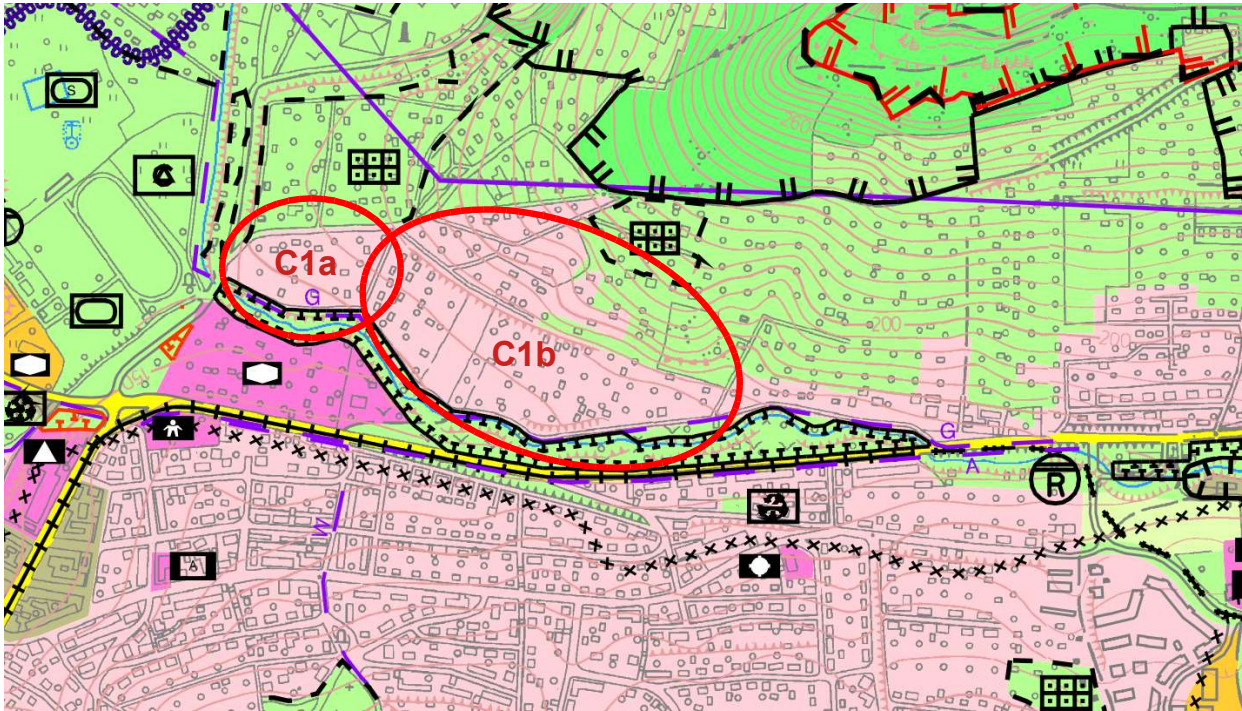


Abb. 03: Darstellung C1a und C1b im wirksamen FNP 2006 ( Wohnbaufläche)

Eigentumsverhältnisse:

Beide Flächen C1a und C1b sind im Bestand durch eine vorwiegende Gartennutzung, teilweise mit bereits dichter Bebauung, bestimmt. Im nördlichen und östlichen Bereich der Fläche C1b gibt es einige wenige Einfamilienhäuser (Bestand im Außenbereich).

Die Fläche C1a „Rahmenplan Jenzighang-West“ ist eine von wenigen potenziellen Wohnbauflächen in städtischem Eigentum. Sie würde daher grundsätzlich die Möglichkeit bieten, über eine **Konzeptvergabe bezahlbaren Wohnraum** bereit zu stellen. Gemäß StR-Beschluss vom 15.10.2020 ist die Fläche C1a aus der Wohnbauflächenkonzeption entfallen. Auf der Fläche befinden sich aktuell 35 Parzellen der Regionalverbandsanlage „012 Am Jenzig“. Für diese Parzellen gelten die Regelungen des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG). Da es sich um Dauerkleingärten auf kommunalem Grund handelt, ist eine Bereitstellung von Ersatzgärten erforderlich.<sup>4</sup>

Die Eigentümerstruktur der Fläche C1b ist dispers. Es handelt sich um eine Vielzahl an privaten Eigentümern, nur ein sehr geringer Flächenanteil befindet sich in städtischem Eigentum. Auf den Flurstücken 68/1 (Privateigentum) und 87 (Kircheneigentum) befindet sich die Regionalverbandsanlage „035 Wenigenjena“ mit insgesamt 41 Parzellen (die Ersatz-Regelungen des BKleingG greifen hier nicht). Die übrigen Flächen sind durch private Freizeitgärten genutzt (Teilflächen von JO6, JO7 und JO8).



Abb. 04: Darstellung der Flächeneigentümer mit Wille zur Wohnbauentwicklung (gelbe Schraffur)

<sup>4</sup> ersatzlandpflichtig gemäß § 14 Abs. 1 BKleingG in Verbindung mit § 1 Abs. 3 und § 20a (Nr. 2) BKleingG



Für die südwestliche Teilfläche von C1b liegt seitens der Eigentümer der Flurstücke 68/1, 69/3, 69/5, 70/1, 71/2 und 73/2 eine **Willensbekundung** zur Realisierung der planerischen Zielstellungen des Rahmenplanes Jenzighang vor.<sup>5</sup> Hierin wird darauf verwiesen, dass die Fläche seit Jahrzehnten im FNP als Wohnbaufläche vorgesehen sei und die Stadt Jena sich mit einer Herausnahme aus der Wohnbauflächenkonzeption die Chance auf eine relativ einfache und schnell zu realisierende Bebauungsmöglichkeit vergäbe (siehe Abb. 04).

#### Fazit zu den Standortqualitäten:

Mit den Flächen C1a und C1b kann aus fachlicher Sicht – im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung – grundsätzlich eine dauerhafte Nutzung zentrumsnaher, gut erschlossener Flächen und eine sinnvolle Abrundung des vorhandenen Siedlungskörpers in Erweiterung der Fläche B13 „Nördlich der Karl-Liebnecht-Straße“ erfolgen. Anders als bei einer Wohnbauentwicklung am kernstadtfernen Siedlungsrand bzw. in den ländlichen Ortsteilen kann hier den **„Nachhaltigkeitszielen der Stadt Jena“** (StR-Beschluss vom 09.05.2019) – verkehrssparende, kompakte Raum- und Siedlungsstrukturen, kurze Wege, maßvolle Innenentwicklung und Reduzierung einer fortschreitenden Zersiedelung der Landschaft – entsprochen werden.

## **2.2 Alternativflächen für C1a „Rahmenplan Jenzighang-West“**

Auf der ca. 1,5 ha großen kommunalen Fläche C1a wurde mit der Vorlage der Verwaltung ein Potenzial von ca. **100 Wohneinheiten im Mehrfamilienhausbau** bilanziert. Mit Entfall dieser Potenzialfläche gemäß Stadtratsbeschluss ist zum Ausgleich ein entsprechender Ersatz in die Wohnbauflächen-Bilanzierung einzustellen. Die vorangestellten qualitativen Merkmale der Fläche C1a sind in die Alternativenprüfung einzubinden.

Die Fläche C1a „Rahmenplan Jenzighang-West“ wird in der Wohnbauflächenkonzeption dem **Marktsegment „städtisches Wohnen“** zugeordnet, die Umsetzung ist für einen langfristigen Zeitraum (bis 2035) geplant. Das „städtische Wohnen“ zeichnet sich durch ein zentrales und urbanes Umfeld in Verbindung mit einer hohen funktionalen Mischung am Wohnort aus. Je nach Kaufkraft der Wohnkonzepte differenziert sich das „städtische Wohnen“ in ein mittelpreisiges und in ein höherpreisiges Segment. Das höherpreisige Segment unterscheidet sich durch eine bessere Wohnlage mit einem höheren Grünanteil im Verbund mit einer offeneren Bauweise bis hin zum Stadthaus. Die Bedeutung der Lebendigkeit der Quartiere tritt zugunsten einer statushöheren Nachbarschaft zurück. So weist das „städtische Wohnen“ verschiedene Facetten auf.<sup>6</sup>

Im Sinne eines qualitativ gleichwertigen Ersatzes sollten mögliche Alternativflächen ebenfalls dem Marktsegment „städtisches Wohnen“ zugeordnet und im gleichen Zeitraum (oder schneller) umgesetzt werden können.

Neue kernstadtnahe Flächen, die den o. g. Anforderungen an die Standortqualitäten entsprechen (siehe Pkt. 2), bestehen nicht. Als eine mögliche Alternative kann jedoch die Fläche **B17 „Steinweg-Tower“** herangezogen werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan VbB-J 41 „Steinweg-Tower“ befindet sich derzeit in Aufstellung.

Die Fläche B17 wurde in der Wohnbauflächenkonzeption 2035 mit einem Potenzial von 40 WE im Mehrfamilienhausbau erfasst. Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VbB) erfolgte zwischenzeitlich eine **Erhöhung des WE-Potenzials um 142 WE** auf nun geplante 182 WE. Rein quantitativ betrachtet kann das Vorhaben mit diesem vorgesehenen WE-Potenzial somit als Ersatz für Fläche C1a herangezogen werden und führt zu einem rechnerischen Ausgleich in der Wohnbauflächenbilanzierung.

Sowohl die entfallene kommunale Fläche C1a „Rahmenplan Jenzighang-West“ als auch die alternative Fläche B17 „Steinweg-Tower“ werden dem Marktsegment „städtisches Wohnen“ zugeordnet. Die Fläche B17 zeichnet sich durch eine Innenstadtlage mit sehr guter infrastruktureller Ausstattung und Anbindung an den ÖPNV aus. Qualitativ betrachtet, stellt die Alternativfläche „Steinweg-Tower“ trotz gleichem Marktsegment nur in Teilen einen adäquaten Ersatz für die gestrichene Fläche C1a dar.

Der aktuell vorliegende Entwurf zum VbB vom 17.12.2020 sieht auf einer Fläche von 0,27 ha ein Hochhaus mit ca. 166 Einraumwohnungen sowie ein 6-geschossiges Gebäude entlang der Frauengasse mit ca. 16 Drei- bis Fünfraumwohnungen vor. Es ist somit davon auszugehen, dass hier eine **andere Nachfragegruppe** angesprochen wird als für die Fläche C1a.

Die Fläche B17 ist für einen kurzfristigen Zeitraum geplant (bis 2025), die Entwicklung von C1a ist langfristig vorgesehen. Die **kurzfristige Umsetzung** basierend auf dem vorhabenbezogenen B-Plan ist grund-

5 Stellungnahme bauwilliger Privateigentümer vom 29.09.2020 zur Beschlussvorlage 20/0468-BV „Wohnbauflächenkonzeption Jena 2035“

6 vgl. Wohnstadt Jena. Monitoring zum Stadtumbau. Kap. B 3 „Wohnungsmarktsegmente“

sätzlich positiv zu bewerten. Zwar besteht in der Wohnbauflächenbilanz in der Basis-Variante (Real Case) im kurzfristigen Zeitraum kein Defizit im Geschosswohnungsbau, jedoch kann die Fläche B17 dazu beitragen, das kurzfristige Defizit in der Ziel-Variante (Best Case) auszugleichen.

## **2.3 Neue Flächenabgrenzung für C1b „Rahmenplan Jenzighang-Mitte“**

Gemäß dem Beschluss des Stadtrates vom 15.10.2020 entfällt eine westliche Teilfläche von C1b „Rahmenplan Jenzighang-Mitte“ aus der Wohnbauflächenkonzeption. Entsprechend Begründung zum Beschluss Nr. 20/0468-BV „Wohnbauflächenkonzeption Jena 2035“ ist die Abgrenzung der verbleibenden Flächenanteile von C1b durch die Stadtverwaltung im Rahmen der Alternativenprüfung zu definieren. Die verbleibende Fläche soll einerseits die landschaftlichen Bezüge in ihrer Qualität weitgehend erhalten, andererseits die Erschließung der Potenzialfläche sicherstellen und dadurch auch weiterhin eine Wohnbauentwicklung auf den verbleibenden Teilen ermöglichen.

### **2.3.1 Bestandsanalyse und Schlussfolgerungen**

Im Hinblick auf den Auftrag aus dem Stadtratsbeschluss erfolgte im November 2020 eine Standortbegehung durch die Fachdienste Stadtplanung und Stadtentwicklung. Für die Fläche wurde eine erneute Standortanalyse durchgeführt. Dabei fand auch der städtebauliche Rahmenplan Jenzighang (StR-Beschluss vom 09.09.1998) Berücksichtigung. Folgende Rahmenbedingungen wurden in diesem Zusammenhang noch einmal detailliert untersucht:

Höhenverhältnisse, Raumkanten, Fernwirkung und Sichtbeziehungen, landschaftliche Bezüge, Einordnung Gembdenbach und Umfeld, vorhandene Verkehrserschließung und Möglichkeiten der Erweiterung und Anbindung an Karl-Liebknecht-Straße/B7, Bestandsnutzung, Eigentumsverhältnisse (inkl. Information zu Bauwillensbekundung), klimatische Verhältnisse/Kaltluftbewegung (JenKAS), etc.

#### Lage im Stadtgebiet:

Die Fläche C1b befindet sich nördlich der Karl-Liebknecht-Straße/B7. Der nach Norden ansteigende Jenzighang und der im südlichen Tal verlaufende Gembdenbach bilden die natürlichen Grenzen. Die nach Bürgel/Eisenberg führende B7 ist eine wichtige innerstädtische Hauptverkehrsstraße und erschließt die nördlich und südlich angrenzenden Baugebiete. Eine Erschließung von C1b ist über die Straße „Am Jenzig“ bis zum Wanderparkplatz östlich der Härdrich-Villa am Höhenpunkt 202 m üN vorhanden. Entlang des Gembdenbaches verläuft ein gering ausgebauter Anliegerweg.

#### Schutzgebiete und Nutzungsbeschränkungen:

Die Fläche berührt keine Schutzgebiete. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Mittleres Saaletal zwischen Göschwitz und Camburg“ befindet sich oberhalb aller Gartenanlagen am Jenzighang und liegt in einer Entfernung von mindestens 80 m zum Untersuchungsgebiet (Abstand am nördlichsten Punkt der Fläche C1b).

Der Lauf des Gembdenbaches begrenzt das Untersuchungsgebiet nach Süden hin. Das geschützte Flächennaturdenkmal „Gembdenbach“ befindet sich südlich der Teilfläche C1c „Rahmenplan Jenzighang Ost“ und ist somit ohne direkte Relevanz für die untersuchte Fläche. Der naturnah belassene Lauf des Gembdenbaches ist ökologisch wertvoll und sensibel. Die Gembdenbachaue fungiert als Naherholungsbereich für die Bewohner von Jena-Ost.

#### Topografie und Höhenentwicklung:

Die Fläche C1b ist im flach geneigten Rötsockel gelegen und bietet morphologisch prinzipiell günstige Voraussetzungen für eine Bebauung. Basierend auf der vorhandenen Höhenentwicklung lässt sich die Fläche C1b in zwei Bereiche teilen: den flach geneigten südlichen Teil vom Gembdenbach bis zur Höhenlinie 160 mit einer Steigung von 8-10 % und den nördlichen Teil zwischen den Höhenlinien 160 und 190 mit einer Steigung von bis zu 25 %.

Abbildung 05 zur Höhenentwicklung zeigt die unterschiedlichen Steigungsverhältnisse. Die 160m-Linie (gelbe Linie) bildet eine klare Grenze zwischen den beiden Gebieten. An dieser Stelle befindet sich zudem eine ausgeprägte und vor Ort deutlich wahrnehmbare Böschungskante.

Folgt man der 160m-Linie weiter Richtung Süden verläuft sie in etwa entlang der Karl-Liebknecht-Straße. Die Bebauung am Fuße des Hausbergs (Nordhang) beginnt erst oberhalb (südlich) dieser Höhenlinie. Die Gembdenbachaue bildet den topografischen Tiefpunkt im Betrachtungsraum. Damit wird ersichtlich, dass eine potenzielle Bebauung im südlichen Bereich der Fläche C1b sich noch unterhalb der Karl-Lieb-knecht-Straße und jeglicher Bebauung am Hausberg befindet. Dadurch ist eine Fernwirkung einer möglichen Bebauung ausgeschlossen.

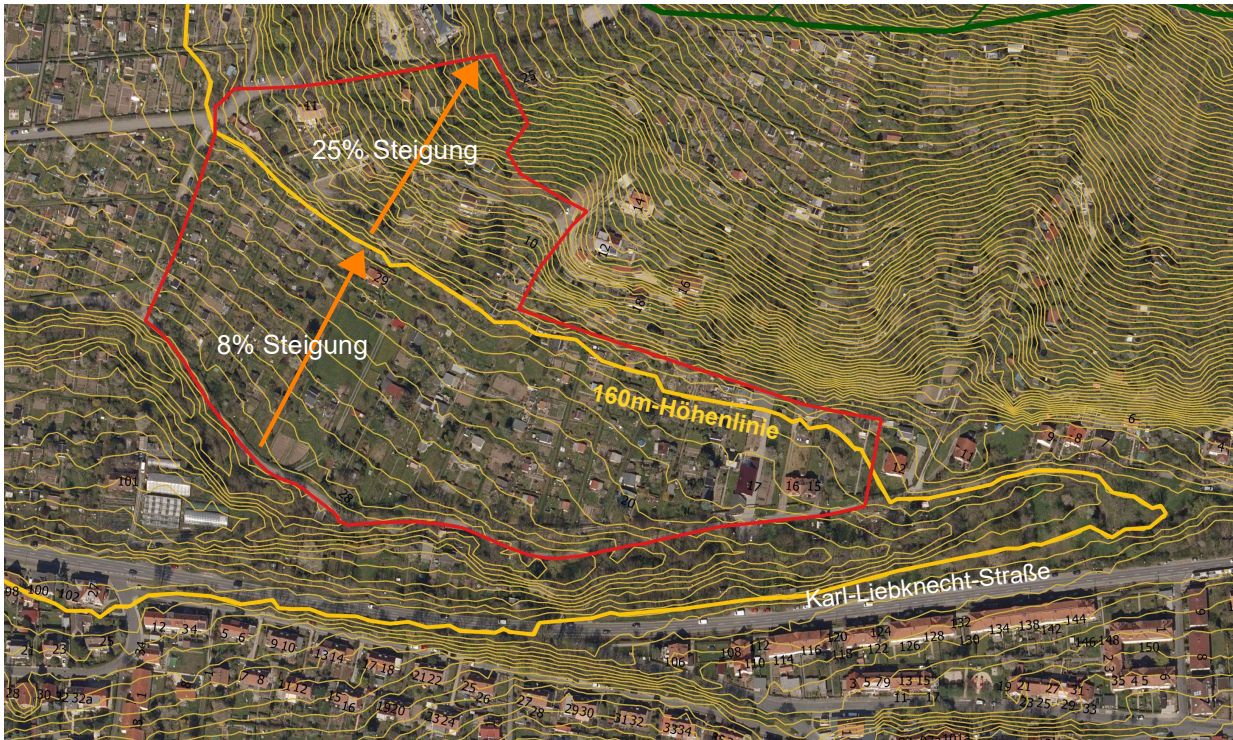


Abb. 05: Höhenentwicklung (gelbe 160m-Linie als Grenze) auf der Wohnbaufläche C1b (rote Umrandung)

Anders verhält es sich oberhalb der 160m-Höhenlinie. Dort steigt das Gelände sprunghaft an. Bis zur nördlichen Gebietsgrenze wird eine Steigung von bis zu 25 % erreicht. Die Herstellung einer Erschließung sowie einer Bebauung selbst ist aufgrund der morphologischen Gegenheiten zum einen sehr aufwendig, zum anderen bewegt man sich hier bereits über den vorhandenen Bebauungskanten der Umgebung und erzeugt durch eine weitere Bebauung eine Fernwirkung.

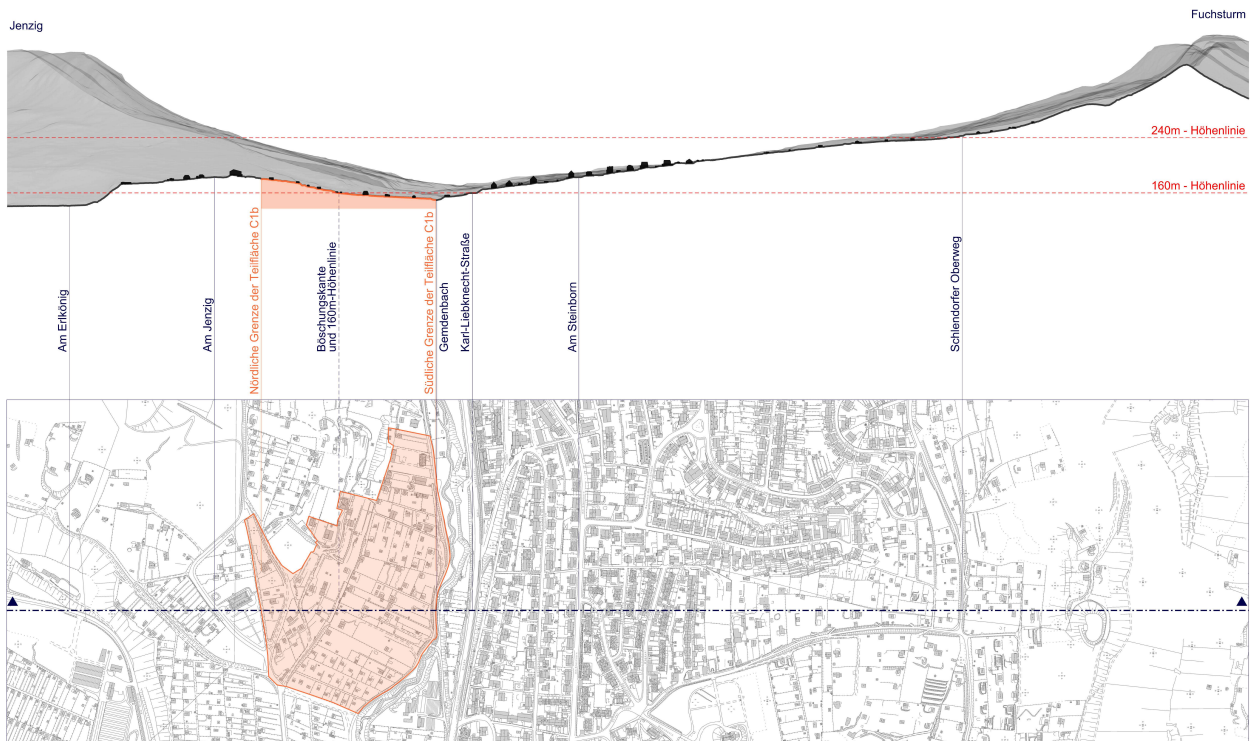


Abb. 06: Schnitt durch die Fläche C1b, Blick nach Osten (siehe auch: Anlage 1 zum Bericht)

Der Schnitt in Abbildung 06 verdeutlicht noch einmal die Lage der Wohnbaufläche C1b im Gesamtkontext zwischen Jenzig und Fuchsturm. Unterhalb des Fuchsturms verläuft die vorhandene Bebauung von der Karl-Liebnecht-Straße (160m-Höhenlinie) bis auf Höhe des Schlendorfer Oberweges (240m-Höhenlinie).



## 2.3.2 Städtebauliches Konzept – Herleitung einer neuen Abgrenzung über mehrere Prüfschritte

### Planungsziele

Als Grundlage für die Erarbeitung der städtebaulichen Konzepte und möglicher Erschließungsvarianten für die Fläche C1b wurden folgende Planungsziele vorangestellt:

- **Schutz der Gembdenbachau** – keine Eingriffe in Uferbereiche; Entlastung des Weges am Gembdenbach vom motorisierten Individualverkehr; Erhalt als wichtiger Fuß- und Radweg und Stärkung der Erholungsfunktion
- hohe Wohnqualität durch sparsame und effektive Erschließung; Erschließung möglichst an Hanglage anpassen; Anliegerstraßen/Wohnstraßen; Mischverkehrsflächen; Stellplätze auf den Grundstücken; Besucherstellplätze in halböffentlichen Bereichen
- Berücksichtigung der landschaftlichen Bezüge
- klar definierte Neubaugrenzen, um den angrenzenden Landschaftsraum vor Zersiedlung zu schützen
- kleinteilige Bauweise (Kombination aus Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern)
- Berücksichtigung der Kaltluftströme (Kaltluftabfluss vom Jenzighang in die Gembdenbachau) → möglichst offene Bauweise mit hohem Grünanteil, keine abriegelnde Bebauung quer zum Hang (entsprechend Forderung der Umweltverträglichkeitsprüfung vom April 1997)
- Einschätzung zur Umsetzbarkeit sowie zur Wirtschaftlichkeit der städtebaulichen Konzeption (Kosten-Nutzen-Verhältnis) auf der vorbereitenden Planungsebene

Die städtebauliche Vorzugslösung zur Entwicklung der Fläche C1b wurde in folgenden Schritten geprüft und hergeleitet:

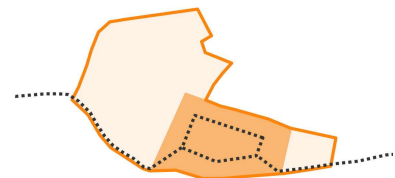
### Prüfschritt 1: Nordwestliche Abgrenzung von C1b

Aus der vorangestellten Bestandsanalyse der Fläche C1b wird ersichtlich, dass die topografischen Verhältnisse sehr stark zwischen dem eher flach geneigten südlichen Teil und dem stark ansteigenden nördlichen Teil differieren. Aufgrund der **starken Höhenentwicklung oberhalb der 160m-Höhenlinie** wird für die weitere Erarbeitung der städtebaulichen bzw. Erschließungskonzeption für die Fläche C1b von einer Bebauung der nördlichen Teilfläche abgesehen.

Eine künftige Wohnbebauung orientiert sich in ihrer nördlichen Abgrenzung somit an der 160m-Höhenlinie und der wahrnehmbaren Böschungskante in diesem Bereich. Sie entfaltet in der Folge keine unmittelbare Fernwirkung und sichert die landschaftlichen Bezüge zum Jenzig sowie die Belange des **Stadt- und Landschaftsbildes**. Mit **Entfall der nördlichen Teilfläche** reduziert sich die ursprüngliche Wohnbaufläche C1b von 6,0 ha auf 4,6 ha.

### Prüfschritt 2: Entwicklung einer östlichen Teilfläche von C1b (unterhalb der 160m-Höhenlinie)

Für die nun verbleibende südliche Teilfläche von C1b (unterhalb der 160m-Höhenlinie) wurde in einem nächsten Prüfschritt untersucht, wie eine Wohnbaufläche sinnvoll abgegrenzt und deren Erschließung realisiert werden kann.



Entsprechend der Anregung, die im Rahmen der politischen Diskussion zur Wohnbauflächenkonzeption erfolgte („Entfall einer westlichen Teilfläche“), wurde zunächst die Abgrenzung einer **kleineren östlichen Teilfläche** als Wohnbaufläche untersucht. Als mögliche neue westliche Grenze der Potenzialfläche C1b wurde hier durch den Ortsteilrat Wenigenjena die Fußgängerbrücke über den Gembdenbach angeregt.

Mit der o. g. westlichen Grenze würde sich die südliche Teilfläche (Ergebnis aus Prüfschritt 1) von ca. 4,6 ha auf ca. 2,3 ha reduzieren, also halbieren. In der Folge wären auf dieser Fläche mit einer überschlüssigen Bebauungsdichte von 20 WE/ha für eine offene Bauweise **ca. 46 WE im kleinteiligen Segment** realisierbar.

Für diese östliche Teilfläche wurden verschiedene Erschließungsvarianten geprüft:

**Hinweis:** Die nachfolgende Prüfung und Bewertung der Erschließungsvarianten für die verschiedenen Flächenabgrenzungen von C1b erfolgte in Abstimmung mit KSJ, Abteilung Infrastruktur und Digitalisierung.

Eine **Erschließung von Süden** über den Gembdental-Fußweg (Fußgängerbrücke) unmittelbar südöstlich der Gärtnerei wurde als Erschließungsvariante ausgeschlossen, da die Eingriffe in die Uferzone als zu schwerwiegend (neues Brückenbauwerk) und eine verkehrliche Anbindung an die Karl-Liebknecht-

Straße/B7 mit einer veränderten Steigung von 8 % (Bestand) auf 14 % als nicht umsetzbar eingeschätzt wurden. Es erfolgt daher keine Darstellung in einer der folgenden Abbildungen.

Parallel zum Gembdenbach verläuft nördlich eine gering ausgebaute Anliegerstraße, welche die angrenzenden Gartengrundstücke erschließt. Diese wurde für eine Erschließung der östlichen Teilfläche – zum einen aus östlicher Richtung (E1), zum anderen aus westlicher Richtung (E2) – geprüft.

Die untersuchten Erschließungsvarianten E1 und E2 sind Bestandteil der öffentlichen Straße „Gembdental“. Die Straße wurde ca. 1910 gebaut und entspricht den damaligen Bauvorschriften. 1994 wurden Versorgungsleitungen in Teilabschnitten verlegt und in diesen Abschnitten ein neuer Deckenschluss hergestellt. Die Straße ist nicht nach heutigen Gesichtspunkten trassiert und auch der Aufbau ist nicht nach den anerkannten Regeln der Bautechnik bemessen.

Im „Städtebaulichen Rahmenplan Jenzighang“ (1998) wurde von einem Ausbau der Anliegerstraße „Gembdental“ zur **Erschließung des Baugebiets** abgesehen. In der Umweltverträglichkeitsprüfung (Vorprüfung) vom April 1997 wurde ausgeführt, dass jeglichen Eingriffen in den Uferbereich seitens dem FD Umweltschutz nicht zugestimmt wird. Eine weitere verkehrliche Erschließung am Gembdenbach sollte nicht bzw. nur auf Fläche der Privatgrundstücke oberhalb des Weges erfolgen.<sup>7</sup>

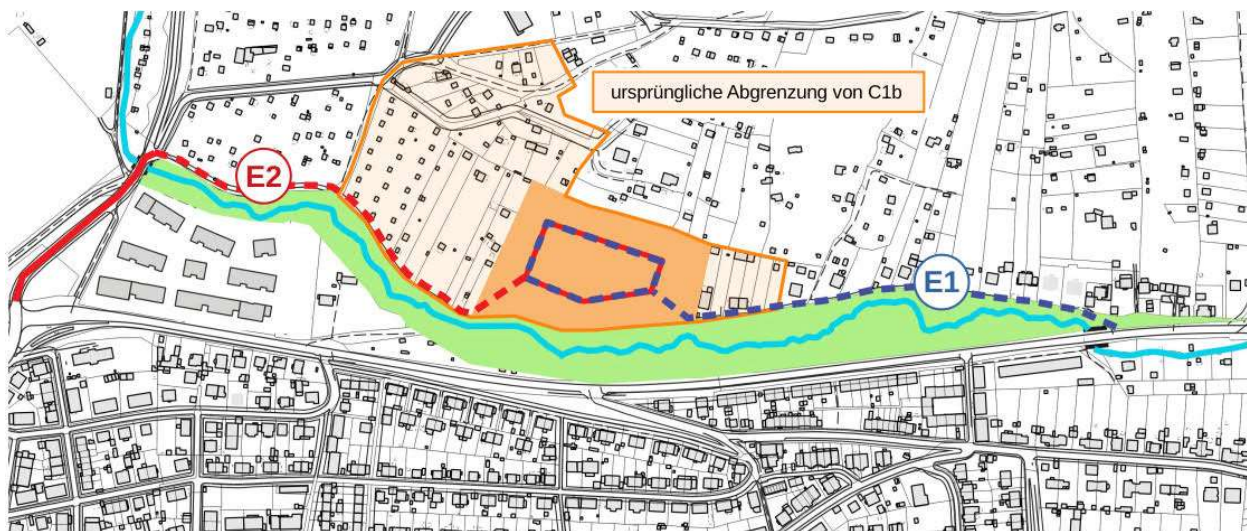


Abb. 07: Schematische Darstellung zur Erschließung einer östlichen Teilfläche (  = östliche Teilfläche)  
E1 – Erschließung von Osten, E2 – Erschließung von Westen

Eine Anbindung des Baugebietes aus **östlicher Richtung (E1)** würde am Kreuzungspunkt des Gembdenbachs mit der Eisenberger Straße erfolgen. Die dort vorhandenen schlechten Sichtverhältnisse an der Einmündung auf die Bundesstraße könnten aufgrund der vorhandenen Brücke mit Geländer bei einem perspektivischen Straßenausbau nicht verbessert werden. Der bisher nur rudimentär ausgebaute Anliegerweg entlang des Bachlaufs – schmal und ungünstig im Höhenverlauf – müsste im Anschluss auf einer Länge von 400 m komplett neu erschlossen werden. Um die Eingriffe in die Bachau zu vermeiden, wäre dieser Ausbau nur auf den privaten Grundstücken umsetzbar (siehe UVP-Vorprüfung 1997) und aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit in der Folge schwer zu realisieren. Nach Einschätzungen von KSJ ist diese Straße **als alleinige oder Haupteerschließung** für das neue Wohngebiet **nicht ausreichend**. Die Trasse E1 sollte im Rahmen der Daseinsvorsorge instandgehalten werden.

Aus **westlicher Richtung (E2)** bindet die Anliegerstraße am Gembdenbach direkt an die Straße „Am Erlkönig“ an. Dort befindet sich auf ca. 60 bis 70 m Länge eine Engstelle. Auch bei dieser Erschließungsvariante sind Eingriffe in die Bachau zu vermeiden. Daher wäre der notwendige Straßenausbau nur auf den nördlich angrenzenden Gartengrundstücken (kommunales Eigentum, Teile der Regionalverbandsanlage „012 Am Jenzig“) möglich.<sup>8</sup> Im weiteren Verlauf, d. h. im Bereich der westlichen Teilfläche von C1b, müsste der Ausbau auf den angrenzenden Privatgrundstücken erfolgen. Die Realisierbarkeit wird als schwierig eingeschätzt, da es sich hier um die Eigentümer handelt, die ihre Willensbekundung zur Umsetzung des städtebaulichen Rahmenplanes Jenzighang abgegeben haben und eine bauliche Realisierung erwarten, bei einer kleineren (östlichen) Flächenentwicklung aber nicht an der Baulandherstellung beteiligt werden.

Für die Fläche selbst wäre prinzipiell eine zu den Höhenlinien parallel verlaufende innere Erschließung mit zwei Wohnstraßen im Ringschluss vorstellbar. Auf der verbleibenden Fläche könnten ca. 46 WE in kleinteiliger Bauweise als Kombination aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern errichtet werden.

<sup>7</sup> Kommunale Umweltverträglichkeitsprüfung, Vorhaben Nr. 20, Flächennutzung Jenzighang, 04.04.1997

<sup>8</sup> ersatzlandpflichtig gemäß BkleingG (Kleingärten der Anlage „012 Am Jenzig“)

### Gegenüberstellung Pro / Contra (+/-) für die Entwicklung einer östlichen Teilfläche:

- + Bereitstellung von ca. 46 Wohneinheiten im kleinteiligen Segment (nachgefragtes Marktsegment „suburbanes Wohnen“)
- + Erschließung parallel zu den Höhenlinien möglich
- + Bebauung unterhalb Böschungskante (160m-Höhenlinie) sichert Landschaftsbezüge
- Eingriffe in die Uferzone des Gembdenbachs und Beeinträchtigung der Funktion als Fuß-/Radweg sowie Erholungsraum
- ungünstiges Kosten-Nutzen-Verhältnis (hoher Erschließungsaufwand für geringe WE-Zahl)
- potenzielle Umweltauswirkungen durch Beeinflussung des bestehenden Kaltluftgeschehens in Abhängigkeit von der Bebauungsstruktur
- Bauwillensbekundung der Eigentümer der westlichen Teilfläche bleibt unberücksichtigt
- Aufgabe von ca. 45 Gärten<sup>9</sup> (17 Kleingärten auf privatem Grund und 28 private Freizeitgärten)

#### bei Erschließung aus östlicher Richtung (E1, Abb. 07):

- notwendiger Straßenausbau im Gembdental auf ca. 400 m Länge
- Eingriffe in übergeordnetes Straßennetz: neue Verkehrsanbindung (Kreuzung) an Eisenberger Straße/B7 mit neuem Brückenbauwerk über den Gembdenbach
- Ausbau des Anliegerwegs im Gembdental nur auf privatem Grund möglich → fehlende Flächenverfügbarkeit

#### bei Erschließung aus westlicher Richtung (E2, Abb. 07):

- + Anschluss an vorhandene Randerschließung „Am Erbkönig“ möglich
- notwendiger Straßenausbau im Gembdental auf ca. 200 m Länge
- Ausbau des Anliegerwegs im Gembdental auf Gartenflächen (Beseitigung einer Engstelle: 60-70 m)
- im weiteren Verlauf ist der Ausbau des Anliegerwegs im Gembdental nur auf privatem Grund möglich → fehlende Flächenverfügbarkeit im Bereich der westlichen Teilfläche von C1b

### Fazit zu Prüfschritt 2

Eine Reduzierung der Wohnbaufläche C1b auf eine kleinere östliche Teilfläche bedeutet einen hohen Erschließungsaufwand für eine verhältnismäßig geringe Zahl an Wohneinheiten. Das Kosten-Nutzen-Verhältnis wird als ungünstig eingeschätzt. Eine Erschließung kann nur entlang des Gembdenbachs erfolgen und erfordert den Ausbau des vorhandenen Anliegerwegs auf den nördlich angrenzenden Grundstücken.

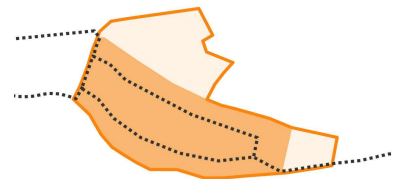
Eine Erschließung von Westen erscheint aufgrund der geringeren Ausbaulänge als günstigere Variante, jedoch stehen hier die Eigentumsverhältnisse als großes Realisierungshemmnis entgegen. Weiterhin würden die bauwilligen Eigentümer im westlich angrenzenden Teil mit dieser Flächenabgrenzung keine Berücksichtigung mehr erfahren (siehe Kap. 2.1 Standortqualitäten der Flächen C1a und C1b, S. 5f).

Beide Erschließungslösungen führen in jedem Falle zu einer Minderung der Aufenthaltsqualität für Fußgänger und Radfahrer entlang der Gembdenbachaue, die eine wichtige Naherholungsfunktion im Gebiet übernimmt.

Basierend auf den vorangestellten Einschätzungen ist diese Flächenabgrenzung **fachlich nicht zu befürworten**. Es erfolgte daher in einem weiteren Schritt die Prüfung und Bewertung einer erweiterten Flächenabgrenzung für C1b.

### **Prüfschritt 3: Entwicklung der verbleibenden südlichen Teilfläche von C1b (unterhalb der 160m-Höhenlinie)**

In einem dritten Prüfschritt wurde untersucht, ob eine erweiterte Flächenabgrenzung bessere Ergebnisse im Hinblick auf die definierten Planungsziele liefern kann. Hierfür wurde die verbleibende südliche Teilfläche von C1b, welche als Ergebnis des ersten Prüfschrittes entstanden ist, hinsichtlich einer sinnvollen Abgrenzung und Möglichkeiten zur Erschließung geprüft und bewertet.



<sup>9</sup> nicht ersatzlandpflichtig gemäß BKleingG, da RV-Gärten auf privatem Grund



Die verbleibende südliche Teilfläche von C1b umfasst ca. 4,6 ha, ist im Norden durch die 160m-Höhenlinie und im Süden durch den Gembdenbach und die parallel verlaufende Anliegerstraße begrenzt. Im Osten der Fläche befinden sich angrenzend an diese Anliegerstraße bereits einzelne Einfamilienhäuser im Bestand. Westlich grenzen Regionalverbandsgärten der Anlage „012 Jenzig“ an (ehemals Wohnbaufläche C1a Rahmenplan Jenzighang West).

Auch für diese Flächenabgrenzung wurden verschiedene Erschließungsvarianten untersucht:

Eine **Erschließung aus östlicher Richtung (E1)** wurde bereits im Prüfschritt 2 untersucht und bewertet. Die dort benannten Ergebnisse gelten für die verbleibende südliche Teilfläche gleichermaßen und werden an dieser Stelle nicht noch einmal gesondert aufgeführt.

Für die **Erschließung der Fläche aus westlicher Richtung** wurden zwei Möglichkeiten (E2 und E3) betrachtet. Beide Varianten binden prinzipiell an das westlich bestehende Erschließungsnetz mit der Straße „Am Erbkönig“ an.

Eine mögliche **Erschließung von Südwesten (E2)** nutzt die Anliegerstraße entlang des Gembdenbachs, welche – wie in Prüfschritt 2 – bis zur Wohnbaufläche ausgebaut werden müsste. Hier wäre jedoch, im Vergleich zur Erschließung von Osten, nur noch eine Ausbaulänge von ca. 100 m erforderlich. Mit einer Verkleinerung der angrenzenden Gartengrundstücke<sup>10</sup> auf kommunalem Grund wäre der Straßenausbau prinzipiell zu realisieren (siehe dazu auch Ausführungen im Prüfschritt 2). Negativ zu bewerten sind aber auch hier wieder die Eingriffe in die Bachaue, die Verminderung der Aufenthaltsqualität für Fußgänger und Radfahrer und damit der Verlust dieses Bereiches für die Naherholung.

Als eine weitere Lösung wurde die **Erschließung von Nordwesten (E3)** geprüft. Hierbei können die vorhandenen Erschließungsstraßen „Am Erbkönig“ und „Am Jenzig“ genutzt werden. Diese Variante erfordert eine Ertüchtigung des westlichen Straßenabschnittes „Am Jenzig“, der parallel zur Straße „Am Erbkönig“ verläuft. Auf einer Länge von ca. 60 m ist ein Straßenausbau (Böschungssicherung und Querschnittsverbreiterung) auf städtischem Grund prinzipiell möglich, jedoch müssten dafür die östlich angrenzenden Gartengrundstücke verkleinert werden.<sup>11</sup> Im weiteren Verlauf ist die Straße für den zu erwartenden Pkw- und Entsorgungsverkehr geeignet. Über die Straße „Am Jenzig“ erfolgt an der 160m-Höhenlinie die Zufahrt zur potenziellen Wohnbaufläche. Die vorhandenen topografischen Verhältnisse bieten günstige Grundvoraussetzungen, um von dort aus die Fläche über eine kurze Zuwegung parallel zu den Höhenlinien in östlicher Richtung zu erschließen.

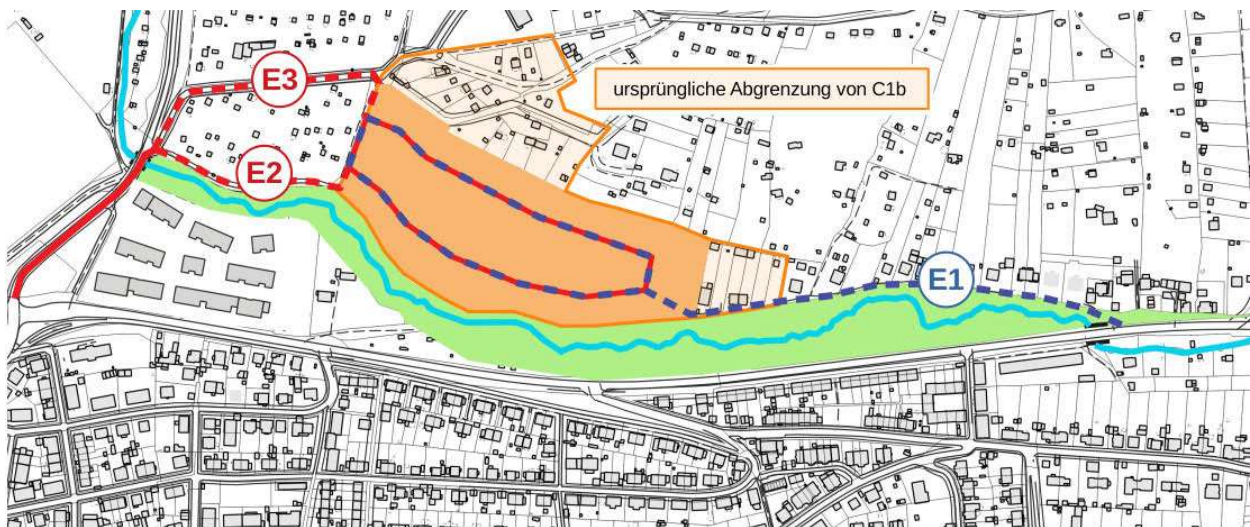


Abb. 08: Schematische Darstellung zur Erschließung der verbleibenden südlichen Teilfläche von C1b,

verbleibende südliche Teilfläche

E1 – Erschließung von Osten, E2 – Erschließung von Südwesten, E3 – Erschließung von Nordwesten

Innerhalb der Wohnbaufläche erschließen zwei parallele Wohnstraßen (im Ringschluss oder mit Wendehammer) jeweils beidseitig angeordnete Grundstücke. Auf einer Fläche von ca. 4,6 ha könnten hier bei einer überschläglichen Bebauungsdichte von 20 WE/ha ca. 92 Wohneinheiten im kleinteiligen Segment als Kombination aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern entstehen. Konkretere Antworten auf eine verträgliche Bebauungsdichte im Hinblick auf die Kaltluftentstehung und -bewegung soll das neue „Stadtklimakonzept für die Stadt Jena“ liefern, welches derzeit in Bearbeitung ist und die Jenaer Klimaanpassungsstrategie im Vertiefungsbaustein „Wärmebelastung und Belüftung“ fortschreibt.

<sup>10</sup> ersatzlandpflichtig gemäß BKleingG (Kleingärten der Anlage „012 Am Jenzig“)

<sup>11</sup> siehe Fußnote 10

### Gegenüberstellung Pro / Contra (+/-) für die Entwicklung einer südlichen Teilfläche:

- + Bereitstellung von ca. 92 Wohneinheiten im kleinteiligen Segment (nachgefragtes Marktsegment „suburbanes Wohnen“)
- + Anschluss an vorhandene Randerschließung möglich
- + keine Eingriffe in übergeordnetes Straßennetz (Neubau Kreuzung an B7 o.ä.)
- + Verkehr wird von Westen heran- und wieder abgeführt, so dass die „Mitte“ ruhig bleibt
- + Ausbau vorhandener Erschließung auf städtischem Grund möglich
- + effektive Erschließung parallel zu den Höhenlinien
- + keine Beanspruchung privater Grundstücke am Straßenausbau erforderlich
- + östliches Brückenbauwerk am Gembdenbach bleibt unberührt
- + günstigeres Kosten-Nutzen-Verhältnis im Vergleich zu kleinerer östlicher Teilfläche
- + Bebauung unterhalb Böschungskante (160m-Höhenlinie) sichert Landschaftsbezüge
- + berücksichtigt Bauwillensbekundung der Eigentümer der westlichen Teilfläche (ca. 1,74 ha)
- potenzielle Umweltauswirkungen durch Beeinflussung des bestehenden Kaltluftgeschehens in Abhängigkeit von der Bebauungsstruktur
- Aufgabe von ca. 76 Gärten<sup>12</sup> (41 Kleingärten der Anlage „035 Wenigenjena“ und 35 private Freizeitgärten)

### bei Erschließung aus Südwesten (E2, Abb. 08):

- Eingriffe in die Uferzone des Gembdenbachs und Beeinträchtigung der Funktion als Fuß-/Radweg sowie Erholungsraum
- notwendiger Straßenausbau im Gembdental auf ca. 100 m Länge
- Ausbau des Anliegerwegs im Gembdental auf Gartenflächen (Beseitigung einer Engstelle: 60-70 m)

### bei Erschließung aus Nordwesten (E3, Abb. 08):

- + Ufer des Gembdenbaches bleibt unberührt, Schutz und Aufwertung als Erholungsraum
- Ausbau des im Westen befindlichen Straßenbereichs „Am Jenzig“ (Böschungssicherung und Querschnittsverbreiterung)

### Fazit zu Prüfschritt 3

Auf der verbleibenden südlichen Teilfläche von C1b unterhalb der 160m-Höhenlinie können bis zu 92 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern im nachgefragten Marktsegment „suburbanes Wohnen“ errichtet werden. Ein Vergleich der verschiedenen Erschließungsmöglichkeiten zeigt, dass die Vorteile einer Erschließung aus westlicher Richtung (E2 bzw. E3) gegenüber der östlichen Variante überwiegen. Eine Erschließung aus Westen ermöglicht es, die Eingriffe in die Gembdenbachaue zu reduzieren bzw. zu vermeiden. Die vorhandene Randerschließung im Westen kann bei dieser Lösung genutzt werden, ein Ausbau ist nur in geringem Maße erforderlich und kann auf kommunalem Grund erfolgen. Damit ergibt sich insgesamt ein günstigeres Kosten-Nutzen-Verhältnis.

Bei einer Erschließung von Nordwesten (E3) können die Eingriffe in die Gembdenbachaue sogar in Gänze vermieden werden. Dies bietet die Möglichkeit, die Bachaue als Naherholungs- und Bewegungsraum für Fußgänger und Radfahrer zu erhalten und weiter zu stärken.

Mit einer Kombination aus E2 und E3 könnte die Erschließungsstraße E3 für den Pkw-Verkehr im jetzigen Ausbauzustand erhalten bleiben und nur E2 wäre für einen erforderlichen Baustellenverkehr regelkonform auszubauen.

### **2.3.3 Vorzugslösung für eine neue Flächenabgrenzung von C1b**

Eine kritische Auseinandersetzung mit den verschiedenen Flächenabgrenzungen und Erschließungsvarianten führt zu der fachlichen Einschätzung, dass eine separate und ausschließliche Entwicklung einer östlichen Teilfläche weder aus erschließungstechnischen, naturschutzfachlichen noch aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu empfehlen ist. Eine Erschließung aus östlicher (E1) bzw. südlicher Richtung (über Gembdental-Fußweg und Fußgängerbrücke, südöstlich der Gärtnerei) erfordert teils massive Eingriffe in die Gembdenbachaue und kann daher aus fachlicher Sicht nicht befürwortet werden.

Im Vergleich der untersuchten Abgrenzungs- und Erschließungsvarianten überwiegen deutlich die Vorteile der **Entwicklung der verbleibenden südlichen Teilfläche mit einer Erschließung aus Nordwesten (E3)**. Hier können mit einem geringeren Erschließungsaufwand mehr potenzielle Wohneinheiten in einem stark nachgefragten Marktsegment bereitgestellt werden. Die vorhandene Erschließung kann genutzt

<sup>12</sup> nicht ersatzlandpflichtig gemäß BKleingG, da RV-Gärten auf privatem Grund



und auf städtischem Grund ausgebaut werden, Eingriffe in die Uferzone des Gemdbenbaches werden vermieden. Das Gemdbenbachtal und der zugehörige Fuß- und Radweg steht den Bewohnern weiterhin als naturnaher Erholungs- und Aufenthaltsraum zur Verfügung und kann in dieser Funktion weiter gestärkt werden. Eine ausschließliche Bebauung unterhalb der 160m-Höhenlinie sichert auch weiterhin die landschaftlichen Bezüge zum Jenzig sowie die Belange des Stadt- und Landschaftsbildes. Außerdem können mit dieser Variante die Interessen der bauwilligen Privateigentümer im westlichen Flächenteil von C1b berücksichtigt werden.

Im Ergebnis ergibt sich für die verbleibende Fläche C1b „Rahmenplan Jenzighang-Mitte“ somit folgende **neue Flächenabgrenzung** (orange):

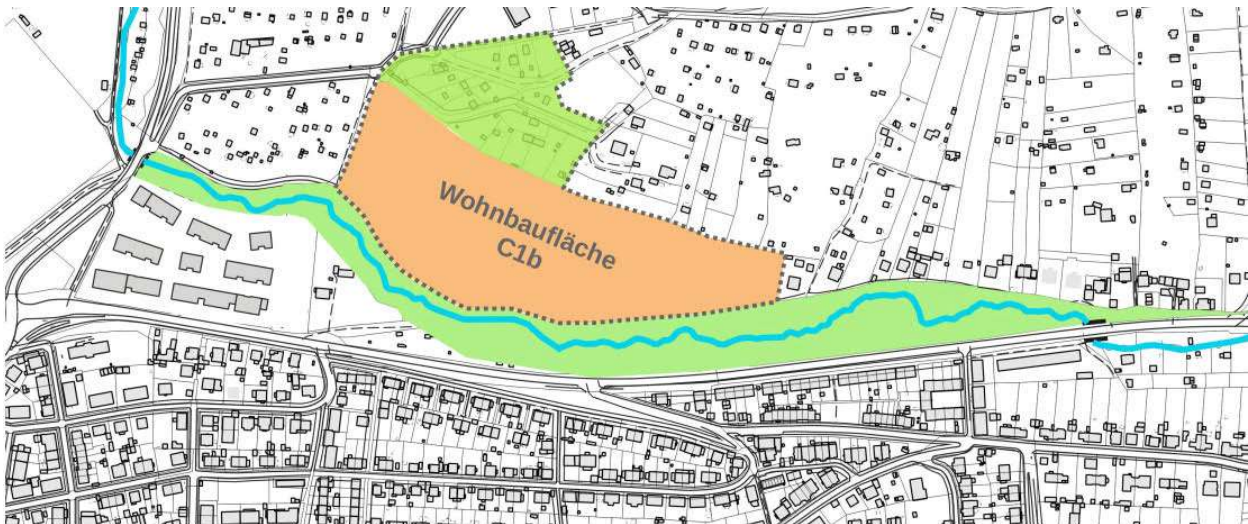


Abb. 09: Neue Abgrenzung der Wohnbaufläche C1b „Rahmenplan Jenzighang-Mitte“ (orange)

Die **entfallenen Flächenanteile von C1b** (grün) befinden sich entsprechend der neuen Abgrenzung im nordwestlichen Teil, oberhalb des wahrnehmbaren Geländesprunges. Diese Flächen finden somit in den künftigen städtebaulichen Betrachtungen und in der „Wohnbauflächenkonzeption 2035“ keine Berücksichtigung mehr. Hier erfolgt die **Fortführung der gärtnerischen Nutzung** auf den bestehenden Freizeitären.

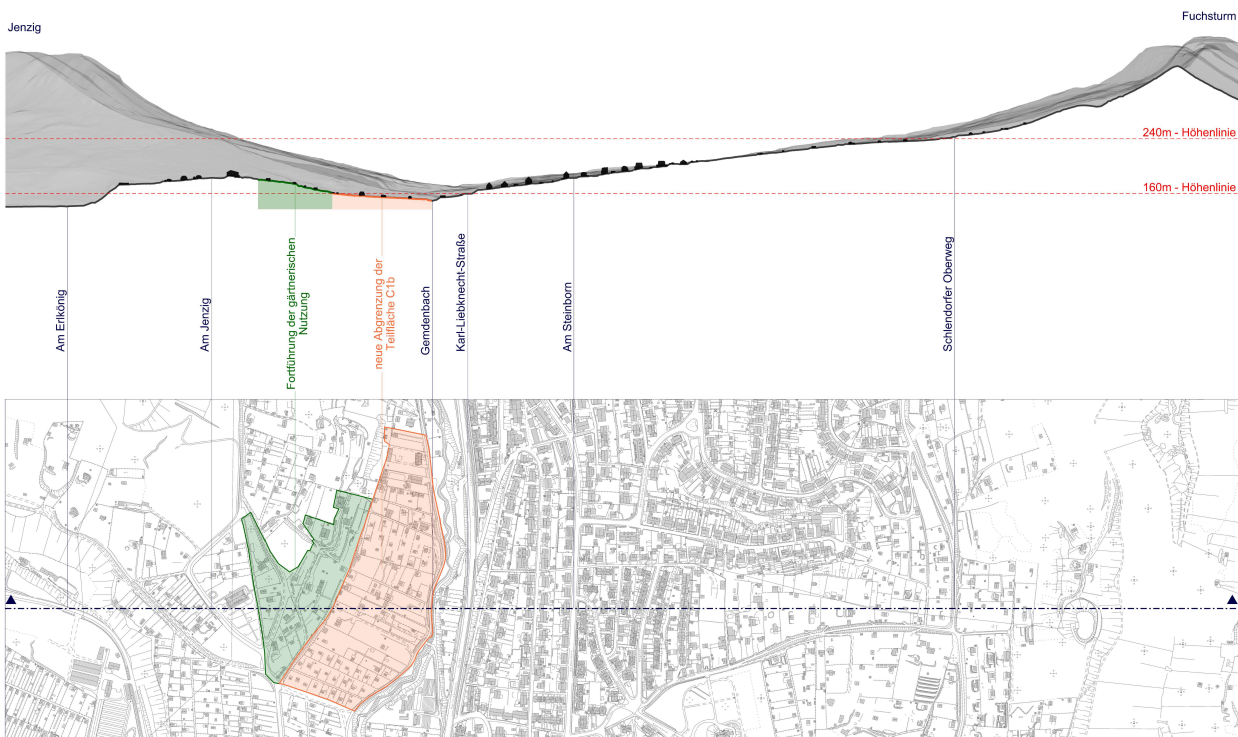


Abb. 10: Schnitt mit neuer Flächenabgrenzung von C1b (orange), Blick nach Osten (siehe: Anlage 2 zum Bericht)

## 2.4 Alternativflächen für die entfallene Teilfläche von C1b

Mit Entfall der 1,4 ha großen nördlichen Teilfläche von C1b sind **28 WE im kleinteiligen Segment als Ersatz** in die Bilanzierung der „Wohnbauflächenkonzeption Jena 2035“ einzustellen. Die Alternativfläche soll gemäß Beschlusspunkt 006 hinsichtlich der qualitativen und quantitativen Aspekte ein möglichst adäquates Wohnbauflächenpotential bieten.

Die Fläche C1b „Rahmenplan Jenzighang-West“ wird in der Wohnbauflächenkonzeption dem **Marktsegment „suburbanes Wohnen“** im langfristigen Zeitraum (bis 2035) zugeordnet. Hinsichtlich der Bebauungsstruktur ist das suburbane Wohnen schwerpunktmäßig durch eine offene Bauweise gekennzeichnet. Entsprechend dominieren Kleinhäuser oder auch Reihen- und Stadthäuser sowie dörfliche Strukturen. Die Nachfrager des suburbanen Wohnens stellen besondere Anforderungen an das Wohnumfeld und die Bebauungsstruktur. So legen sie Wert auf ein ruhiges, grünes und überschaubares oder anheimelndes Umfeld, was durchaus ländlich geprägt sein kann. Der persönlichen Nachbarschaft kommt dabei eine hohe Bedeutung zu, besonders wichtig ist die unbedingte Möglichkeit der individuellen Gestaltung von Wohnung und Wohnumfeld.<sup>13</sup>

Im Sinne eines qualitativ gleichwertigen Ersatzes sollten mögliche Alternativflächen ebenfalls dem Marktsegment „suburbanen Wohnen“ zugeordnet und im gleichen Zeitraum (oder schneller) umgesetzt werden können.

Neue kernstadtnahe Alternativflächen im Marktsegment „suburbanes Wohnen“ mit den entsprechenden Standortqualitäten (siehe Kapitel 2.1) können als Ersatz für die entfallene Teilfläche von C1b nicht identifiziert werden. Daher musste die Suche auf den Stadtrand und die ländlichen Ortsteile ausgeweitet werden. Im Ortsteil **Isserstedt** wurde die Fläche **„An der Siedlung“** im Bereich der ehemaligen Stallanlagen (Hühnerfarm) als mögliche Alternative geprüft und bewertet. Hier bestehen aufgrund des vorhandenen städtebaulichen Missstandes Planungserfordernisse.

Der Ortsteil Isserstedt ist über die Bundesstraße B7 gut erreichbar. Die ehemals landwirtschaftlich genutzte und gegenwärtig brach liegende Fläche befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Isserstedt. Im wirksamen FNP 2006 ist sie als Grünfläche dargestellt. Südlich der Fläche befindet sich eine Kläranlage sowie die Bundesstraße B7. Im Osten schließt sich eine Waldfläche mit dem Veranstaltungsort Waldbühne und dem Sportplatz an. Aktuell liegt die Fläche im Landschaftsschutzgebiet „Mittleres Saaletal zwischen Göschwitz und Camburg“.

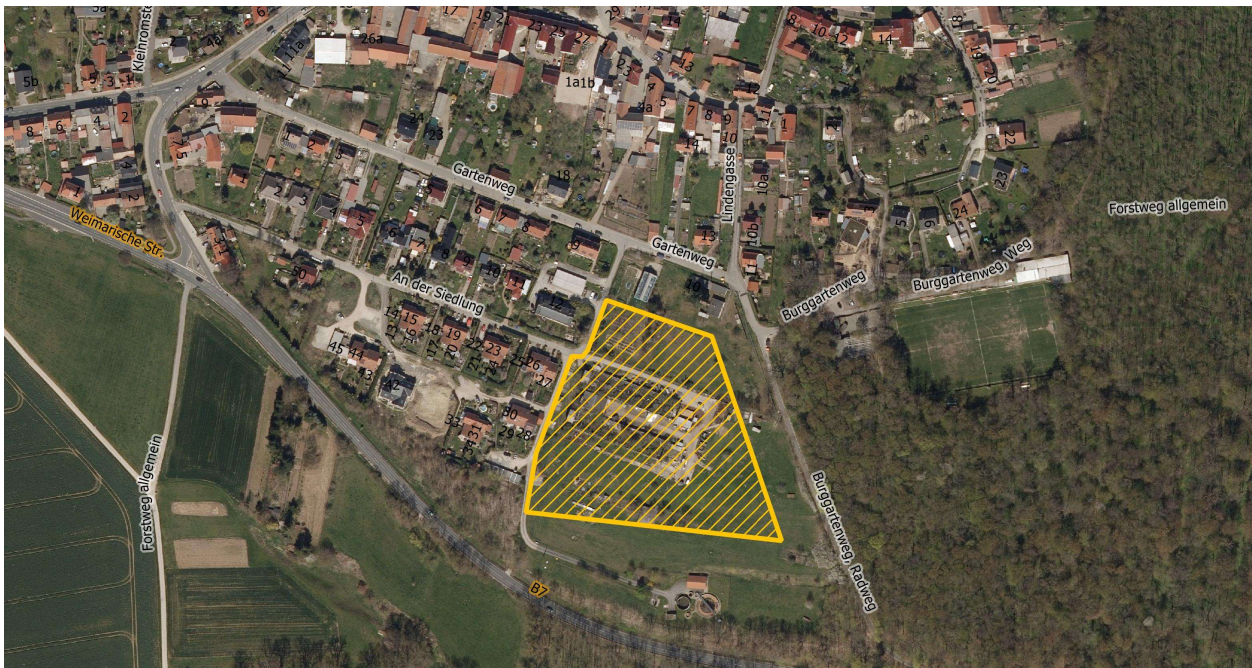


Abb. 11: Luftbild von Isserstedt mit alternativer Prüffläche „An der Siedlung“ (ehemalige Stallanlagen)<sup>14</sup>

Die Eigentümerstruktur ist dispers. Zu den Eigentümern gehören das Land Thüringen sowie mehrere private Einzeleigentümer. Geringe Anteile befinden sich im Eigentum der Stadt Jena. Eine Anbindung des Baugebietes für den Pkw-Verkehr ist über die bestehenden Straßen „Gartenweg“, „Lindengasse“ und „An der Siedlung“ denkbar (alle öffentlich gewidmet, überwiegend Mischverkehrsflächen, ausbaubedürftig).

<sup>13</sup> vgl. Wohnstadt Jena. Monitoring zum Stadtumbau. Kap. B 3 „Wohnungsmarktsegmente“

<sup>14</sup> Quelle des Luftbildes: Luftbild (2018) © GDI-Th



Die infrastrukturelle Ausstattung von Isserstedt kann als gut eingeschätzt werden. Die Nahversorgung kann über das Gewerbegebiet Isserstedt sichergestellt werden. Eine Kita befindet sich in 200 m Entfernung, die Bushaltestellen können in 350-400 m erreicht werden. Über die Buslinien 16 und 28 ist das Stadtzentrum im Halb- bzw. Stundentakt mit einer Fahrzeit von 15 bzw. 30 Minuten zu erreichen.

Quantitativ betrachtet bietet die ca. 1,5 ha große Fläche „**An der Siedlung**“ in Isserstedt ein Potenzial von 25-30 WE im kleinteiligen Wohnungsbau. Damit können die wegfallenden 28 WE der nördlichen Teilfläche C1b „Rahmenplan Jenzighang-Mitte“ kompensiert werden. Bei der Flächenentwicklung sind hier der gesetzlich verankerte Abstand zum angrenzenden Wald sowie mögliche Immissionen durch die Kläranlage und die Bundesstraße B7 zu berücksichtigen. Außerdem verläuft über das Gelände eine Abwassersammelleitung, die in einer Breite von 6 m nicht überbaut werden darf.

Hinsichtlich der Lage des bereits bebauten Standortes im Landschaftsschutzgebiet „Mittleres Saaletal zwischen Göschwitz und Camburg“ erfolgten Abstimmungen mit der zuständigen Oberen Naturschutzbehörde (ONB). Da für die versiegelten Bereiche der ruinösen Stallanlage der Schutzzweck nicht gegeben ist, kann durch die ONB gemäß vorliegender Stellungnahme des TLUBN vom 03.09.2020 ein **Aufhebungsverfahren** für die Fläche „Ehemalige Stallanlagen Isserstedt“ auf der Basis der vorliegenden Informationen und der landschaftsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen in Aussicht gestellt werden. Hier besteht das Ziel, den städtebaulichen Missstand zu beseitigen und die bereits bebauten Flächen einer geeigneten Nachnutzung zuzuführen. Das entsprechende Grenzänderungsverfahren durch die ONB wird parallel zu einer verbindlichen Bauleitplanung geführt.



Abb. 12: Luftbild von Isserstedt mit bestehender und zukünftiger LSG-Abgrenzung<sup>15</sup>

Aufgrund der Lage und der ländlichen Siedlungsstruktur kann die Fläche dem Marktsegment „suburbanes Wohnen“ zugeordnet werden. Auch wenn die Fläche in Isserstedt somit prinzipiell als Ersatz für die mit Stadtratsbeschluss entfallene kernstadtnahe Teilfläche von C1b herangezogen werden kann, bestehen doch qualitative Unterschiede hinsichtlich ausschlaggebender Lagefaktoren. Der Vorzug einer innenstadtnahen Lage und die Nutzung der dort vorhandenen sozialen und technischen Infrastrukturen mit kurzen Wegen ist innerhalb der dörflichen Ortslage Isserstedt nur eingeschränkt gegeben.

Entsprechend der Nachhaltigkeitsziele der Stadt Jena und des städtebaulichen Leitbildes einer kompakten und Nutzungsgemischten Stadt sind eher die städtisch integrierten Lagen zu fördern, die Wohnfunktion der kernstadtnahen Stadtareale zu verstärken und damit Wege zu verkürzen.

Der nachrangigen Lagegunst gegenüber steht in Isserstedt jedoch die positiv zu bewertende **Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes** sowie die sinnvolle Nachnutzung durch eine den Ortsteil behutsam ergänzenden kleinteiligen Wohnbebauung. Aus diesen Gründen wird **aus fachlicher Sicht eine Wohnbebauung befürwortet**.

Mit dem Ortsteilrat von Isserstedt wurden hierzu bereits Gespräche geführt. Der Ortsteilrat befürwortet die Entwicklung der Fläche für eine Wohnbebauung.

<sup>15</sup> Quelle des Luftbildes: Luftbild (2018) © GDI-Th

### 3. Alternativenprüfung für D2 „Schweizerhöhe“ und D3 „Mädertal“

Gemäß Auftrag des Stadtrates vom 15.10.2020 (Beschlusspunkt 006) wird weiterhin geprüft, inwiefern Alternativen für die in der Wohnbauflächenkonzeption 2035 bilanzierten Flächen D2 „Schweizerhöhe“ und D3 „Mädertal“ bestehen. Alternative Flächen sollen hinsichtlich der qualitativen und quantitativen Aspekte ein adäquates Potenzial bieten.

Gemäß StR-Beschluss Nr. 13/2051-BV vom 13.09.2013 zum Gartenentwicklungskonzept (GartenEK 2013) ist für diese Standorte eine „**Aufgabe der Gartennutzung zu Gunsten von Bauland**“ vorgesehen. Es gelten die Regelungen des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG). Für die betroffenen Dauerkleingärten der Anlagen „028 Schweizerhöhe“ und „023 Obstbau Südwest“ (Mädertal) ist eine Bereitstellung von insgesamt **94 Ersatzgartenparzellen** erforderlich.<sup>16</sup>

Das GartenEK 2013 sieht für Ersatzgärten verschiedene Flächen im Jenaer Stadtgebiet vor. Mit dem Bebauungsplan B-Lo 12 „Kleingartenanlage Lobeda-Ost“ werden gegenwärtig die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Ansiedlung von ca. 90 Gärten geschaffen, welche als Ersatz für die o. g. Parzellen der RV-Gartenanlagen herangezogen werden können.

#### 3.1 Standortqualitäten der Flächen D2 „Schweizerhöhe“ und D3 „Mädertal“

Die potenziellen Wohnbauflächen D2 und D3 befinden sich im Planungsraum West/Zentrum. Sie knüpfen unmittelbar an das bestehende Siedlungsgebiet an und können über bestehende äußere Erschließungsstraßen erschlossen werden. Schutzgebiete werden nicht berührt. Das Gartenentwicklungskonzept (2013) sieht eine „**Aufgabe der Gartennutzung zu Gunsten von Bauland**“ vor.

Beide Potenzialflächen befinden sich aktuell im Außenbereich. Für die Flächenentwicklung ist daher eine verbindliche Bauleitplanung erforderlich. Innerhalb dieser Verfahren erfolgt der Umgang mit den verschiedenen Belangen, wie z. B. Immissionen, Lärmgutachten, geologisches Gutachten und Gutachten zur Regenabwasserableitung, klimatisches Gutachten, etc.

Die Fläche D2 Schweizerhöhe ist dem Marktsegment „städtisches Wohnen“, die Fläche D3 Mädertal dem Marktsegment „suburbanes Wohnen“ zugeordnet.<sup>17</sup>

Die Qualitäten und Standorteigenschaften beider Wohnbauflächen – als Grundlage für eine Alternativenprüfung – lassen sich in einer **Gegenüberstellung von Pro/Contra (+/-)** wie folgt zusammenfassen:

- + zentrumsnahe Flächen in integrierter Lage
- + keine Schutzgebiete betroffen
- + geneigte Hanglagen mit guter Besonnung
- + ruhige Lage mit schöner Aussicht
- + Eigentumsverhältnisse bieten sehr gute Mobilisierungschancen (kommunales Eigentum bzw. ein Einzeleigentümer)
- + Umsetzung von Konzeptvergaben und sozialer Wohnraumschaffung auf Fläche D2 (kommunales Eigentum)
- + MIV-Erreichbarkeit über Nebenstraßennetz ist gegeben
- + Lagegunst zu sozialer Infrastruktur (Kitas am Forstweg und im Mädertal, Gesamtschulen Jenaplan und Grete Unrein, Grundschulen Südschule und Westschule)
- + Nahversorger an Katharinenstraße/August-Bebel-Straße, Magdelstieg, Tatzendpromenade
- + verkehrs- und medienseitige Randerschließung vorhanden, Hauptleitungen Wasser und Gas in Randlage vorhanden
- teilweise Ertüchtigung der Zubringerstraßen erforderlich
- potenzielle Umweltauswirkungen durch Beeinflussung des bestehenden Kaltluftgeschehens in Abhängigkeit von der Bebauungsstruktur
- Aufgabe von 45 RV-Kleingärten im Bereich D2 „Schweizerhöhe“ auf kommunalem Grund (Teilfläche der Anlage „028 Schweizerhöhe“, ersatzlandpflichtig)
- Aufgabe von 49 RV-Kleingärten (Anlage „023 Obstbau Südwest“, ersatzlandpflichtig) und 14 privaten Freizeitgärten im Bereich D3 „Mädertal“

<sup>16</sup> ersatzlandpflichtig gemäß § 14 Abs. 1 BKleingG in Verbindung mit § 1 Abs. 3 und § 20a (Nr. 2) BKleingG

<sup>17</sup> vgl. Wohnstadt Jena. Monitoring zum Stadtumbau. Kap. B 3 „Wohnungsmarktsegmente“



### 3.2 Planungsansätze

Mit den Vorbehaltsflächen D2 und D3 werden die **Ziele einer nachhaltigen Stadtentwicklung** verfolgt:

- „Stärkung der Innenentwicklung“ gemäß BauGB (Stärkung der Attraktivität der vorhandenen Siedlungsbereiche und Schonung des Außenbereichs),
- kompakte Siedlungsstruktur und Stärkung der Kernstadt,
- Weiterentwicklung des Wohnstandortes Jena: Attraktivitätssteigerung des Angebots und Angebotsvergrößerung zur Entspannung des Wohnungsmarktes,
- Sicherung einer nachhaltigen und sozial ausgewogenen Entwicklung im Oberzentrum Jena sowie
- Verringerung der Umlandabwanderung (und damit einhergehender Verkehrserhöhung).

Mit der Fläche D2 „Schweizerhöhe“ erfolgt eine Fortsetzung der vorhandenen Bebauung an der Friedrich-Schelling-Straße und eine Erweiterung des innenstadtnahen Siedlungskörpers im westlichen Abschluss der Kernstadt. Damit wird dem Ziel einer **verkehrssparenden und kompakten, die Kernstadt stärkenden Stadtentwicklung** entsprochen. Auf der ca. 1,7 ha großen Fläche können ebenfalls bis zu 90 Wohneinheiten als Kombination aus kleinteiliger Bebauung und Geschosswohnungsbau entstehen.

Aus siedlungsstruktureller Sicht erfolgt mit der Entwicklung der Fläche D3 „Mädertal“ die Abrundung des Siedlungskörpers zwischen der bestehenden Bebauung am Mädertal, Magdelstieg, Birnstiel und der Döbereiner Straße bzw. den Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Südwestliche Vorstadt“. Hier sind auf einer Fläche von ca. 2,6 ha bis zu 90 Wohneinheiten möglich. Entsprechend der westlich, südlich und östlich angrenzenden kleinteiligen Bebauung wird diese Wohnbaufläche für die Entwicklung von Ein- und Zweifamilienhäusern vorgehalten. Durch eine aufgelockerte kleinteilige Bebauung (keine abriegelnde hangparallele Riegelbebauung) kann eine klimaverträgliche Bauweise erreicht werden.

Hervorzuheben ist der Aspekt, dass die potenziellen Wohnbauflächen D2 und D3 sich in günstiger Lage zum Gewerbegebiet Tatzendpromenade und damit zu arbeitsplatzintensiven gewerblichen Standorten bzw. von Forschung und Lehre befinden. Hier bzw. in der Büromarktzone Campusachse finden maßgeblich laufende und zukünftige gewerbliche Entwicklungen statt. Für den künftigen High-Tech-Standort der **Firma Carl Zeiss AG** an der Otto-Schott-Straße wird gegenwärtig über den Bebauungsplan VbB-J 43 „Neue Carl-Zeiss-Promenade“ Baurecht hergestellt. Der neue Unternehmensstandort generiert Wohnraumbedarf für Fachkräfte und deren Familien. Die Entfernung des neuen Arbeitsstandortes an der Otto-Schott-Straße zu den beiden potenziellen Wohnbauflächen beträgt jeweils ca. 850 m (Luftlinie), was einem Fußweg von ca. 15 min entspricht.

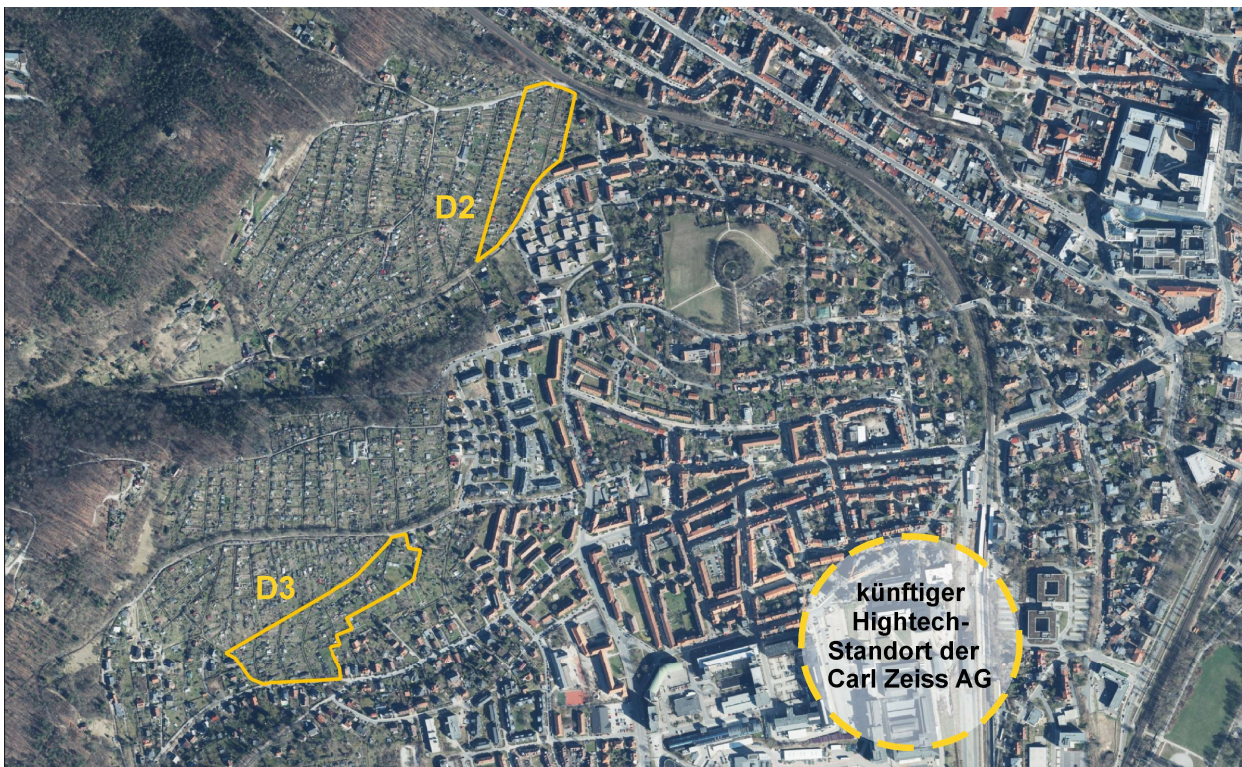


Abb. 13: Lage der Wohnbauflächen D2 Schweizerhöhe und D3 Mädertal im Innenstadtgebiet<sup>18</sup>

18 Quelle des Luftbildes: Luftbild (2018) © GDI-Th

### 3.3 Potenzieller Wohnraum zur Fachkräftegewinnung

Gemäß **Stellungnahme der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Jena** von November 2020 zeigte die letzte Unternehmensbefragung eine hohe Unzufriedenheit der Unternehmerinnen und Unternehmer mit der Verfügbarkeit von geeignetem Wohnraum. **Die Wohnraumverfügbarkeit als wichtiger weicher Standortfaktor wurde hier am negativsten eingeschätzt.** Als Probleme bei der Anwerbung von Fachkräften führen über 60 % der antwortenden Unternehmen u. a. den Wohnungsmarkt in Jena an.

Die Erfahrungen der Wirtschaftsförderungsgesellschaft (Bereich Fachkräfteservice) zeigen eine klare Präferenz nach innenstadtnahen, arbeitsplatznahen und attraktiven Wohnbauflächen. Eine weitestgehend autounabhängige Anbindung an den Arbeitsort, an die Einrichtungen des Gemeinbedarfes (v.a. Kita, Schulen) sowie an die Innenstadt spielen eine große Rolle bei der Wahl des Wohnstandortes. Die beiden Wohnbauflächen „Schweizerhöhe“ und „Mädertal“ können die Attraktivität des Standortes Jena (gegenüber anderen Wirtschafts- und Wissenschaftsstandorten mit deutlich längeren Wegeverbindungen und unattraktiveren Lagen) steigern.

Nach Ansicht der Wirtschaftsförderungsgesellschaft stellen Flächen in den ländlichen Ortsteilen keine Alternativen für die Flächen „Mädertal“ und „Schweizerhöhe“ dar. Maßgebliche Anforderungen aus der Sicht von Fachkräften an einen Wohnstandort des 21. Jahrhunderts würden nicht erfüllt. So würde aus Sicht der Wirtschaftsförderungsgesellschaft eine rein quantitative Deckung des zukünftigen Wohnbauflächenbedarfes erfolgen, ohne die qualitativen Anforderungen an die nachgefragten Marktsegmente zu berücksichtigen. Die Wirtschaftsförderungsgesellschaft Jena empfiehlt die bereits im Gartenentwicklungskonzept 2013 beschlossene Verlagerung der Gartennutzung und den zügigen Beginn der Entwicklung der besonders gut geeigneten Flächen D2 und D3 als Wohnbauflächen. Die Schaffung von geeignetem und marktgängigem Wohnraum ist mit Blick auf das **Anwerben und Halten qualifizierter Fachkräfte** für die lokalen Unternehmen eine wesentliche Voraussetzung für die weitere positive wirtschaftliche und demografische Entwicklung unserer Stadt.

### 3.4 Nachhaltige Siedlungsentwicklung

Aus Sicht der Stadtentwicklung/Stadtplanung berücksichtigt ein Festhalten an den Standorten D2 und D3 die Aspekte einer **gemeinwohlorientierten Bodenpolitik** für eine nachhaltige und bedarfsgerechte Wohnraumschaffung, Aspekte der Befriedigung der grundlegenden Wohnbedürfnisse der Stadtgesellschaft mit hohen Lebensqualitäten und Aspekte einer positiven Gesamtentwicklung unserer Stadt.

Gemäß der Nachhaltigkeitsziele der Stadt Jena folgt die Sicherung einer kompakten und gemischtgenutzten Stadtstruktur dem städtebaulichen Leitbild „Stadt der kurzen Wege“. Dieses trägt dazu bei, den Flächenverbrauch zu reduzieren, große zusammenhängende Freiraumbereiche zu erhalten, die Wohnfunktion der kernstadtnahen Stadtareale zu verstärken, Wege zu verkürzen, technische Medienversorgungen effektiv anzuordnen, MIV zu vermeiden und einen wirtschaftlichen Betrieb öffentlicher Verkehrsmittel zu ermöglichen, soziale und kulturelle Einrichtungen weitgehend erreichbar zu machen und somit klima-freundliche Lebensstile zu fördern. Dem Grundsatz der klimawandelgerechten Stadtentwicklung, dem 2019 in Jena ausgerufenen „Klimanotstand“ bzw. dem Stadtratbeschluss „Der Klimakrise mit höchster Priorität begegnen“ wird damit Folge geleistet.

### 3.5 Prüfung von Alternativflächen für D2 und D3

Wie bereits im Kapitel 1 angemerkt wurde, sind bei der Prüfung von Alternativflächen sowohl die quantitativen als auch die qualitativen Aspekte zu berücksichtigen. Mögliche Alternativflächen für D2 und D3 sollten für die gleichen Nachfragegruppen geeignet sein. Mit der Potenzialfläche D2\_Schweizerhöhe wird ein Potenzial von 20 EFZH und 70 MFH im Marktsegment „städtischen Wohnen“ möglich. Die Fläche D3\_Mädertal ermöglicht ein Wohnungspotenzial von 90 EFZH im Segment „suburbanes Wohnen“.

Im Rahmen der Fortschreibung der Wohnbauflächenkonzeption wird das Stadtgebiet regelmäßig auf mögliche Standorte für eine Wohnbauentwicklung untersucht. So erfolgte beispielsweise im **Jahr 2016** eine **umfangreiche Prüfung und Bewertung von 102 Flächen**, die durch den **Regionalverband Jena/Saale-Holzlandkreis der Kleingärtner e.V.** vorgeschlagen wurden. Bewertet wurden Lage/Erreichbarkeit, Erschließung, Belange des Natur- und Umweltschutzes, bestehende Flächennutzung, bestehendes Baurecht und der Bezug zum bereits bestehenden Wohnbauflächenkonzept. Im Ergebnis konnten sieben zusätzliche Flächen in das „Wohnbauflächenkonzept 2030“ aufgenommen werden.

Eine erneute Untersuchung des Stadtgebietes hinsichtlich möglicher Standorte für Wohnbauentwicklung erfolgte auch im Rahmen der Erarbeitung der „Wohnbauflächenkonzeption Jena 2035“. Die bereits in 2016 betrachteten Standorte wurden erneut einer fachlichen Bewertung unterzogen. Darüber hinaus wurden **weitere Alternativen geprüft**, wie z. B. Flächen, die im **Gartenentwicklungskonzept** für eine bauliche Nutzung vorgesehen wurden. Im Ergebnis der Prüfung wurden zusätzlich zur 2016 bestätigten Wohnbauflächenkonzeption 13 kernstadtnahe bzw. im unmittelbaren räumlichen Siedlungsflächenzusam-



menhang liegende Potenzialflächen neu in die aktuelle Wohnbauflächenkonzeption aufgenommen, die auf einer Gesamtfläche von 16,5 ha ein Potenzial von 419 Wohneinheiten aufweisen, davon 216 WE im kleinteiligen Segment.

Aufgrund der Tatsache, dass Jena mit ihrer topografischen Lage und ihren ökologischen Funktionsräumen eine Stadt mit **begrenzter Verfügbarkeit von Flächen** ist, können weitere (neue) Flächenalternativen nur in sehr begrenztem Umfang herangezogen bzw. bewertet werden.

Insbesondere **Grundstücke im kommunalen Eigentum sind begrenzt**, der Flächenerwerb gestaltet sich aufgrund des angespannten Marktes schwierig. Dies mindert die Möglichkeiten einer gezielten Erhöhung der Angebotsvielfalt am Wohnungsmarkt – sowohl generell als auch zugunsten der sozialen Wohnraumversorgung, frei finanzierter Miet- und Eigentumswohnungen sowie gemeinschaftsorientierter Wohnformen.

Mit dem Stadtratsbeschluss „Wohnungspolitische Grundsätze für Jena“ vom 08.05.2019 wurde die **Neuaufstellung eines strategischen Flächenmanagements** beschlossen. Gemäß Beschlusspunkt 005 soll damit der Erwerb von zusätzlichen Flächen für Wohnungsbau und Infrastruktur durch die Stadt Jena sichergestellt werden. Im Rahmen dieses strategischen Flächenmanagements erfolgt durch KIJ und die Fachdienste Stadtplanung und Stadtentwicklung in einer eigens hierfür eingerichteten Arbeitsgruppe (seit Februar 2020) eine enge Abstimmung zu möglichen Entwicklungsflächen. Mit dem Ziel einer strategischen Flächenbevorratung werden fortlaufend potenzielle (Wohnbau)Flächen diskutiert und – in der Regel über eine Dezernatsbeteiligung – einer umfangreichen Bewertung unterzogen.

Über die Arbeitsgruppe „Strategisches Flächenmanagement“ hinaus wurden durch den Fachdienst Stadtentwicklung **weitere Flächen für die Eignung als Wohnbaufläche geprüft**, insbesondere im Hinblick auf mögliche Alternativen für die Flächen D2\_Schweizerhöhe und D3\_Mädertal. Hierbei handelt es sich (vorrangig) um Anfragen aus der Bevölkerung oder von Investoren, gewerbliche oder landwirtschaftliche Brachflächen bzw. perspektivisch zur Nutzungsaufgabe vorgesehene Flächen oder Erweiterungsflächen zu Vorbehaltsflächen, die bereits im Wohnbauflächenkonzept Jena 2035 enthalten sind.

Kernstadtnahe Flächen konnten hierbei nicht eruiert werden. Die geprüften Flächen befinden sich i.d.R. in den ländlichen Ortsteilen oder am Siedlungsrand und weisen daher **Defizite im Hinblick auf die Ziele einer nachhaltigen Stadtentwicklung** auf:

- keine kernstadtnahe Lage,
- große Distanzen zu sozialer Infrastruktur oder Nahversorgungseinrichtungen,
- ungenügende Nahverkehrsanbindung.

Darüber hinaus bestehen **Mobilisierungshemmnisse**, die einer Umsetzung im erforderlichen Zeitraum (mittelfristig bis 2030) entgegen stehen, wie zum Beispiel:

- die Lage in Schutzgebieten oder in Bereichen mit ungünstigen ökologischen Rahmenbedingungen bzw. weitere Umweltbelange,
- unwirtschaftliche Flächengrößen (bauleitplanerische und Erschließungsaufwendungen stehen in einem ungünstigen Verhältnis zur möglichen Wohnungszahl),
- eine heterogene Eigentumsstruktur und damit eingeschränkte Flächenverfügbarkeit,
- weitere Hemmnisse der Flächenerschließung und
- nicht zuletzt die eingeschränkte kommunale Steuerungsmöglichkeit zur sozialen Wohnraumschaffung (Konzeptvergabe).

Im Ergebnis dieser Prüfung und Bewertung wurde festgestellt, dass die untersuchten Flächen weder quantitativ noch qualitativ einen Ersatz für D2 und D3 darstellen. Insbesondere für das Marktsegment „städtisches Wohnen“ ist eine Vorhaltung kernstadtnaher Flächen erforderlich.

### **3.6 Fazit zum Prüfauftrag zu den Wohnbauflächen D2 Schweizerhöhe und D3 Mädertal**

Aus fachlicher Sicht wird ein **Festhalten an der langfristigen Entwicklung** der potenziellen Wohnbauflächen D2 Schweizerhöhe und D3 Mädertal empfohlen. Um ein qualitativ hochwertiges sowie auch sozialverträgliches Wohnungsangebot bereitstellen zu können, ist an der bereits im GartenEK 2013 beschlossenen Verlagerung der Gartennutzung festzuhalten und eine Mobilisierung der besonders gut geeigneten Flächen D2 und D3 als Wohnbauflächen anzustreben.

Im GartenEK 2013 wurde eingeschätzt, dass die Versorgung der Jenaer Bevölkerung mit Gärten sehr gut ist. In Jena steht darüber hinaus in meist kurzer Entfernung ein herausragender Naturraum für Freizeit und Erholung zur Verfügung. **Ein Ersatz für die gärtnerische Nutzung** kann an anderer Stelle im Stadtgebiet geschaffen werden. Geeignete Standorte sind im Gartentwicklungskonzept benannt.

Insgesamt steht einer Entwicklung von 180 Wohneinheiten auf den Flächen D2 und D3 die Verlagerung von ca. 90 RV-Gartenparzellen gegenüber. Kleingärtnerisch genutzte Flächen erfüllen wichtige Funktionen, müssen sich aber – insbesondere aufgrund der Flächenknappheit in Jena – einer Abwägung mit anderen Belangen stellen, insbesondere dem **existenziellen Grundbedürfnis des Wohnens**.

**Alternative Wohnbauflächen im Kernstadtgebiet, die hinsichtlich der qualitativen und quantitativen Aspekte sowie Eigentumsverhältnisse adäquaten Ersatz aufweisen würden, bestehen aus fachlicher Einschätzung nicht.**

Auf Grund ökologischer Restriktionen und Schutzgebiete sowie der Flächenknappheit im Saaletal und der Nutzungskonkurrenzen sind dem zur Verfügung stehenden Flächenangebot natürliche Grenzen gesetzt. Insbesondere Flächen mit direkter **kommunaler Steuerungsmöglichkeit** (kommunales Eigentum) sind begrenzt. Der Erwerb von Flächen als ein wichtiges Handlungsfeld der kommunalen Baulandpolitik bedarf eines gewissen zeitlichen Vorlaufes bzw. ist in einem angespannten Wohnungsmarkt gehemmt.

In 2016 wurde ein (Groß-)Teil der Flächen innerhalb der Vorbehaltsfläche Mädertal durch die Stadt Jena verkauft. Der Kaufvertrag beinhaltet ein Rücktrittsrecht für den Käufer, für den Fall, dass innerhalb von 15 Jahren ab Beurkundung (somit Ende 2031) feststeht, dass auf den Flächen kein Baurecht geschaffen werden kann. Der Kaufpreis wäre dann durch die Stadt Jena zurückzuerstatten.

Die mit den beiden Standorten angestrebte **nachhaltige Siedlungsstruktur** mit kurzen Wegen durch eine bevorzugte Entwicklung kernstadtnaher Flächen trägt zur Eindämmung des motorisierten Individualverkehrs samt seinen Folgen bei und entspricht damit unter anderem den Forderungen der Lokalen Agenda 21.

Eine Flächenstreichung der Potenzialflächen D2 und D3 aus der Wohnbauflächenkonzeption würde einen bewussten Verzicht auf die Möglichkeiten zur sozialen Wohnraumschaffung, der Konzeptvergabe und Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum bedeuten. Diese sind mit Beschluss 20/0482-BV zur „Verstetigung der Wohnungspolitik für Jena: Richtlinien und Konzeptvergabe“ am 14.10.2020 als übergeordnete Strategie der Jenaer Wohnungspolitik beschlossen worden. Mit diesem Beschluss des Stadtrates soll „als sozialpolitisches Ziel die **Schaffung von mindestens 4.830 Wohnungen bis 2035** ermöglicht werden“.<sup>19</sup>

Grundlage ist u. a. der Stadtratsbeschluss 18/1970-BV vom 12.12.2018 zur „**Strategie für Wachstum und Investitionen**“. Demnach sollen die Rahmenbedingungen für ein weiteres Wachstum der Stadt Jena geschaffen und damit Wachstumspotenziale des dynamischen Oberzentrums ausgeschöpft werden. Jena soll weiterhin als attraktiver Ort zum Leben gestaltet werden (ökonomisch, ökologisch, sozial). „Dies ist kausal und unzertrennbar verbunden mit einem weiteren Wachstum an Bevölkerung, Wirtschaftskraft und Steueraufkommen – Wachstum und Lebensqualität in unserer Stadt bedingen einander.“<sup>20</sup> „Eine unverzichtbare Grundlage für das Wachstum Jenas ist die Ausweisung und Entwicklung von Wohn- und Gewerbeflächen.“<sup>21</sup>

Die Entwicklung der Wohnbaupotenzialflächen D2 und D3 ist unabkömmlich, da die Erhöhung des preisstabilisierenden Wohnraumangebotes auch eine soziale Frage ist. Eine Abkehr von der Entwicklung der Flächen wird weder fachlich befürwortet noch entspricht sie den angeführten politischen Beschlüssen. Gemäß der „**Wohnungspolitischen Grundsätze für Jena**“ werden mit einer Mobilisierung dieser Flächen die Voraussetzungen geschaffen, „die Möglichkeiten für eine **nachhaltige und sozial ausgewogene** Entwicklung des Wohnungsmarktes und des Wohnungsbaus in Jena zu erweitern“<sup>22</sup>.

19 siehe Beschlusspunkt 006, StR-Beschluss Nr. 20/0482-BV „Verstetigung der Wohnungspolitik für Jena: Richtlinien und Konzeptvergabe“ vom 14.10.2020

20 siehe Beschlusspunkt 001, StR-Beschluss Nr. 18/1970-BV „Strategie für Wachstum und Investitionen“ vom 12.12.2018

21 siehe Beschlusspunkt 002, StR-Beschluss Nr. 18/1970-BV „Strategie für Wachstum und Investitionen“ vom 12.12.2018

22 siehe Beschlusspunkt 001, StR-Beschluss Nr. 19/2279-BV „Wohnungspolitische Grundsätze für Jena“ vom 08.05.2019

## 4. Sonderbaufläche für Forschung und Lehre "Im Hahnengrunde"

Gemäß StR-Beschluss zur Wohnbauflächenkonzeption vom 15.10.2020 (Beschlusspunkt 006) wird die Fläche "Im Hahnengrunde" in der Gemarkung Ammerbach als mögliche Alternativfläche für Wohnen geprüft.

### 4.1 Status-Quo

Entsprechend des **rechtskräftigen Bebauungsplanes** "B-Wz 03 Im Hahnengrunde" ist die noch unbebaute Teilfläche an der Schrödinger Straße als Sonderbaufläche für Forschung und Lehre festgesetzt und als solche planungsrechtlich gesichert. Auf dieser Grundlage wird der Standort auch in der aktuellen Fortschreibung des „Arbeitsstätten- und Gewerbeflächenkonzeptes der Stadt Jena 2035“ bilanziert.

Die Fläche „Im Hahnengrunde“ wird für wissenschaftliche Forschungsinstitute als strategisches Erweiterungspotenzial in der Nähe zum Wissenschaftscampus Beutenberg vorgehalten. Auf dem Beutenberg-Campus werden derzeit die letzten freien bzw. untergenutzten Flächen beplant oder bebaut, so dass damit zu rechnen ist, dass ca. ab 2025 keine Erweiterungsmöglichkeiten auf dem Campus selbst mehr bestehen werden. Die Fläche „Im Hahnengrunde“ kann somit kurz-, mittel und langfristig eine Entlastungsfunktion für den Campus Beutenberg übernehmen.

### 4.2 Strategische Flächenreserve für Forschung und Lehre

Nach Angaben der Wirtschaftsförderungsgesellschaft gab es in den letzten Jahren Anfragen für die Fläche „Im Hahnengrunde“, darunter für die Errichtung eines (Forschungs-)Institutes.

Auf Grund des **kommunalen Eigentums** ist die Fläche kurzfristig und ohne Einschränkungen mobilisierbar. Dies stellt einen strategischen Vorteil im deutschlandweiten Ringen um die Lagegunst im Bereich Forschung und Lehre dar.

Entsprechend der aktuellen Einschätzung der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Jena vom November 2020 mindert eine (vorschnelle) Aufgabe dieser Nutzung die Entwicklungschancen des **Forschungs- und Wissenschaftsstandortes Jena**. Vor allem die **bestehende planungsrechtliche Sicherung** versetzt die Stadt Jena in die Lage, kurzfristig und schnell auf Anfragen und Standortsuchverfahren reagieren zu können. Bei den vergangenen Such- und Ansiedlungsvorgängen sei dies neben den hoch qualifizierten Arbeitskräften ein entscheidender Vorteil gewesen. Eine Prüfung über die weitere Vorhaltung der Fläche für Forschung und Entwicklung sollte erst mit Erreichen des Zielhorizontes 2035 erfolgen.

### 4.3 Fazit

Zusammenfassend stellt die Fläche „Im Hahnengrunde“ **keine geeignete Alternativfläche** für einen attraktiven und marktgängigen Wohnungsbau dar. Die sofort verfügbare Zukunftsfläche für Wissenschaft, Forschung und Technologie ist im Hinblick auf die deutschlandweite Konkurrenz um Forschungseinrichtungen weiterhin als Sonderbaufläche „Forschung und Lehre“ zu sichern, ein Entfall kann fachlich nicht vertreten werden.

## 5. Ergebnis und Schlussfolgerungen des Prüfauftrages

Das Ergebnis der Alternativenprüfung soll nach der Abstimmung mit der Arbeitsgruppe, die aus Mitgliedern des SUA und der Stadtverwaltung besteht<sup>23</sup>, in die „Wohnbauflächenkonzeption Jena 2035“ einfließen. Die Konzeption wird dementsprechend angepasst und finalisiert. Das Wohnbauflächenkonzept bildet eine Grundlage für die **Fortschreibung des Flächennutzungsplanes**. Hier wird ein Abschluss des Verfahrens für 2024 angestrebt. Um das Verfahren der FNP-Fortschreibung zeitlich nicht aufzuhalten, ist eine zeitnahe Bestätigung der Alternativenprüfung erforderlich. Im Rahmen des formellen FNP-Aufstellungsverfahrens kann bei einer zweimaligen Öffentlichkeits- sowie TÖB-Beteiligung eine weitere Mitwirkung erfolgen.

Ergänzend dazu sollen im „**Stadtklimakonzept für die Stadt Jena**“ als Fortschreibung der Jenaer Klimaanpassungsstrategie konkrete Antworten im Hinblick auf eine verträgliche und klimaangepasste Bauweise gefunden werden und damit eine Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung erarbeitet werden.

### Im Ergebnis können folgende Punkte festgehalten werden:

1. Die Fläche B17 „VbB-J 41 Steinweg-Tower“ stellt mit seinem erweiterten WE-Potenzial einen Ersatz für die entfallene Fläche C1a „Rahmenplan Jenzighang-West“ dar und wird mit einem zusätzlichen Potenzial von 100 WE MFH in der „Wohnbauflächenkonzeption Jena 2035“ weitergeführt.
2. Für die Fläche C1b erfolgt entsprechend der neuen Abgrenzung (unterhalb der 160m-Höhenlinie) und mit einem Potenzial von 92 WE im kleinteiligen Segment eine Anpassung in der „Wohnbauflächenkonzeption Jena 2035“. Auf dem entfallenen Flächenanteil von C1b (oberhalb 160m-Höhenlinie) erfolgt die Fortführung der gärtnerischen Nutzung auf den bestehenden Freizeigärten.
3. Als Ersatz für die entfallene Teilfläche von C1b wird die Fläche „An der Siedlung“ in Issersted (ehemalige Stallanlagen) mit einem Potenzial von 28 WE im kleinteiligen Segment in die „Wohnbauflächenkonzeption Jena 2035“ neu aufgenommen.
4. Die Wohnbauflächen D2 „Schweizerhöhe“ und D3 „Mädertal“ bleiben unverändert in der „Wohnbauflächenkonzeption Jena 2035“ erhalten. Die Entwicklung der kernstadtnahen Flächen entspricht einer nachhaltigen Siedlungsstruktur mit kurzen Wegen, ermöglicht eine gemeinwohlorientierte Bodenpolitik und kann zur Fachkräftegewinnung sowie -sicherung beitragen.
5. Die kommunale Fläche „Im Hahnengrunde“ (Teilfläche an der Schrödinger Straße) bleibt als strategische und sofort verfügbare Zukunftsfläche der Wissenschaft, Forschung und Technologie vorbehalten und ist im Hinblick auf die deutschlandweite Konkurrenz um Forschungseinrichtungen weiterhin als Sonderbaufläche „Forschung und Lehre“ zu sichern.

Die nachfolgend aufgeführten Wohnbauflächen fließen mit folgenden Potenzialen neu bzw. geändert in die Gesamtbilanzierung der aktuellen Wohnbauflächenkonzeption Jena 2035 ein:

Wohnbaufläche	Größe / Eigentum	verfügbare WE-Potenziale	Wohnungs-marktsegment	Zeitraum
<b><u>Ersatz für C1a Rahmenplan Jenzighang West:</u></b>				
B17 „Steinweg-Tower“	ca. 0,27 ha / privat	140 MFH (40 + 100 neu)	städtisches Wohnen	kurzfristig
<b><u>Ersatz für die entfallene Teilfläche von C1b Rahmenplan Jenzighang Mitte:</u></b>				
„An der Siedlung“, Issersted	ca. 1,5 ha / privat	28 EZFH	suburbanes Wohnen	mittelfristig
<b><u>Aktualisierung von C1b Rahmenplan Jenzighang Mitte (nach Reduzierung der nördlichen Teilfläche):</u></b>				
C1b „Rahmenplan Jenzighang Mitte“	ca. 4,6 ha / privat	92 EZFH	suburbanes Wohnen	langfristig

<sup>23</sup> siehe Beschlusspunkt 007, StR-Beschluss Nr. 20/0468-BV „Wohnbauflächenkonzeption Jena 2035“

Herrn Lars Liebe  
Fachdienstleiter Stadtentwicklung

c/o Stadtverwaltung Jena  
Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt  
Fachdienst Stadtentwicklung  
Am Anger 26  
07743 Jena

**Hausanschrift**

Löbdergraben 19  
07743 Jena  
Telefon (03641) 884-0  
Telefax (03641) 884-215  
post@jenawohnen.de  
www.jenawohnen.de

**Anlage 2**  
zu 22/1526-BE

Ihr Zeichen:  
Unser Zeichen: TM 150/2021

Ansprechpartner/-in: Roland Bak  
Telefon: (03641) 884-501  
Fax: (03641) 884-509  
E-Mail: roland.bak@jenawohnen.de

Datum: 02.12.2021

Stadt Jena Fachdienst Stadtentwicklung			
T1			
T2			
T3	WV	TERMIN	
Büro			Kopie

03. Dez. 2021

**Wohnbauflächenkonzeption Jena 2035**

Sehr geehrter Herr Liebe,

dem Beschluss Nr. 20/0468-BV vom 15.10.2020 haben wir entnommen, dass die Wohnbaufläche C1b Jenzighang-Mitte entfallen soll.

Hierzu möchten wir wie folgt Stellung nehmen:

Die jenawohnen GmbH unterstützt das Ziel der Stadt Jena, ein ausreichend großes und gutes Wohnungsangebot zu schaffen.

Es ist zu konstatieren, dass Wohnbauland in Jena auch aufgrund der Topographie (Kessellage) nur begrenzt zur Verfügung steht. Um das erforderliche Wachstum der Stadt Jena in Verbindung mit der positiven wirtschaftlichen Situation zu unterstützen, ist es erforderlich, dass adäquater Wohnraum auch in innenstadtnahen Lagen angeboten werden kann.

Hierzu möchten wir als jenawohnen GmbH gerne unseren Beitrag durch Angebote des städtischen Wohnens im Sinne der Entwicklung der Stadt Jena leisten.

Aufgrund des bisherigen wohnbaulichen Engagements der jenawohnen GmbH ist das Portfolio der jenawohnen GmbH bzgl. Baugrundstücken bereits erheblich reduziert. Insofern sehen wir einen Entfall der Wohnbaufläche C1b Jenzighang-Mitte als kritisch und nicht zielführend an. Im Besonderen beziehen wir uns hierbei auf das Flurstück 89/2, das sich im Besitz der jenawohnen GmbH befindet. Von einer Ausweisung als Gartenland bitten wir daher abzusehen. Dies auch im Hinblick darauf, dass damit Anlagevermögenswerte der jenawohnen GmbH geschmälert würden. Darüber hinaus besteht in unmittelbarer Nachbarschaft zu unserem Grundstück bereits Wohnbebauung.

Die jenawohnen GmbH kommt mit der Entwicklung von Wohnbauflächen gerne ihrem Auftrag nach, breiten Schichten der Jenaer Bevölkerung Wohnraum zur Verfügung stellen zu können. Dies möchten wir auch zukünftig gewährleisten.

Deshalb ist es unser Interesse, dass unsere bisherigen Wohnbauland-Grundstücke als solche erhalten bleiben.

Wir bitten Sie, dies bei Ihren weiteren Planungen zu berücksichtigen.

**jenawohnen GmbH**



ppa. Roland Bak



i.V. Susanne Wacker



· RAe Bosse & Stadnik · Käthe-Kollwitz-Straße 17 · 07743 Jena ·

Stadt Jena  
Bürgermeister Gerlitz  
Am Anger 26

07743 Jena

per E-Mail

unser Zeichen: 225/20 Bosse/Röther ./ . Stadt Jena

Jena, den 29.09.2020

in Bürogemeinschaft:

*RALF BOSSE*  
Rechtsanwalt

*EVGEN STADNIK*  
Rechtsanwalt

in Kooperation mit:

*SVEND DIETEL*  
Steuerberater  
Leutragraben 1 · 07743 Jena

*BOCK BIEBER DONATH*  
Patent- und Rechtsanwälte  
Hans-Knöll-Str. 1 · 07745 Jena

## **Wohnbauflächenkonzeption Jena 2035**

### **Beschlussvorlage Nr. 20/0468-BV**

**hier: Ihr Austauschblatt zu Tagesordnungspunkt 17 vom 16.09.2020 betreffend die Bebauung des Jenzigfußes (hier: Fläche C1b)**

Sehr geehrter Bürgermeister,

Sie hatten dem Stadtrat bezüglich des oben genannten Tagesordnungspunktes 17, der wohl auf der nächsten Stadtratssitzung im Oktober behandelt werden wird, ein Austauschblatt mit Datum vom 16.09.2020 vorgelegt, unter dessen Beschlussentwurf Nr. 006 neu der Stadtrat die Stadtverwaltung beauftragen soll, Alternativen insbesondere für die vorgesehenen Wohnbauflächen C1a und C1b (sogenannter Jenzighang West) zu finden.

Ihre Austauschvorlage bezieht sich insoweit höchstwahrscheinlich auf eine Fülle von Änderungsanträgen verschiedenster Fraktionen des Stadtrates einerseits und einer eher emotional geratenen Stellungnahme des Ortsteilrates Wenigenjena andererseits.

Der Unterzeichner ist Miteigentümer eines der Grundstücke (Flur 16, Flurstück 69/5), die Sie nun auf Druck verschiedenster Kreise aus der Wohnbauflächenkonzeption Jena 2035 herausnehmen wollen. Von daher gestatte ich mir insbesondere im Hinblick auf die Teilfläche C1b folgende Anmerkungen:

**1.** Sofern es die Stadt Jena als Eigentümerin der Teilfläche C1a bei der Bebauung mit Kleingärten belassen will, ist dies Sache der Stadt Jena und soll hier nicht zur Disposition gestellt werden. Es sei nur daran erinnert, dass diese Flächen bereits seit Jahrzehnten im Flächennutzungsplan als Wohnbauland vorgesehen sind und die vorgebrachten Argumente

des Kleingartenvereins ebenso wenig neu sind wie die schon von der Tonlage her kaum nachvollziehbaren Einwendungen der Ortsteilbürgermeisterin.

**2.** Soweit es die Teilfläche C1b angeht, wo nun beabsichtigt wird, den westlichen Teil, also den Teil ab Beginn der Gembdenbachbrücke herauszunehmen, vergibt sich die Stadt eine relativ einfache und schnell zu realisierende Bebauungsmöglichkeit: Die Eigentümer der Flurstücke 68/1, 69/5, 70/1, 71/2 und 73/2 warten nun schon seit 23 Jahren auf die Realisierung des sogenannten Rahmenplanes Jenzighang, der bei Lichte betrachtet eigentlich „Rahmenplan Jenzigfuß“ heißen müsste, weil in der Planungskonzeption ja nun gerade der Hang unter anderem aus naturschutzrechtlichen Gründen sowie wegen der Erhaltung des Landschaftsbildes von der Bebauung ausgenommen sein soll. Auch die Eigentümerin der Teilfläche 69/3 dürfte im Ergebnis einer Bebauung nicht abgeneigt sein, so dass hier 21.000 m<sup>2</sup> als Bauland zur Verfügung stünden, ohne dass für die Kleingärten auf dem Flurstück 68/1 Ersatz gefunden werden müsste.

Bereits der Rahmenplan von 1997 stellte fest, dass das Gelände relativ gut zu erschließen ist bzw. bereits erschlossen ist. Gas, Wasser und Strom liegen an. Die Frage der Abwasserbedürfte der Klärung, da zwar ein Abwasserkanal im oberen Bereich liegt, der aber aufgrund der leichten Hanglage nicht erreicht werden kann.

Würde die Stadt Jena mithin die westliche Teilfläche aus der Wohnbauflächenkonzeption herausnehmen, bliebe – den Wünschen des Ortsteilrates Wenigenjena entsprechend – von der Bebaubarkeit nichts mehr übrig, denn die östliche Teilfläche der Fläche C1b ist derart zersplittert und in verschiedenste Interessengruppe aufgeteilt, dass eine Bebauung faktisch nicht in Betracht kommt, zumal eine straßenseitige Zuwegung nicht einmal ansatzweise darstellbar wäre, es sei denn, diese würde über die westliche Teilfläche der Fläche C1b führen.

Bei Lichte betrachtet dürfte es sich daher bei den Änderungsvorschlägen verschiedenster Fraktionen um eine Mogelpackung handeln, die darauf abzielt, die Stadtverwaltung zu täuschen.

**3.** Über die Motivation hierzu kann man nur spekulieren: Bereits Ihr Vorgänger im Amt war für die Bebauung des Jenzigfußes, weil er dazumal ebenso wie dessen Vorgängerin keine andere realistische Möglichkeit gesehen hat, den Wohnungsmarkt in Jena zu entlasten, insbesondere weil es nicht primär an Flächen für Mehrfamilienhäuser fehlt, sondern an Flächen für Einfamilienhäuser fehlt. Das vom Ortsteilrat Wenigenjena vorgebrachte Argument, dass das Erscheinungsbild des Jenzig verunstaltet werden würde, zieht nicht, denn auch heute schon ist eine kleinteilige Bebauung ebenso vorhanden wie Wohnbauten vorhanden sind, wengleich diese auch verteilt über die hier in Rede stehende Teilfläche C1b liegen.

Auch die Argumente der Kleingärtner sind bei Lichte betrachtet nicht aussagekräftig: Einerseits zeigt man sich immer wieder aufs Neue davon überrascht, dass man seit mehr als 20 Jahren den Plan hegt, irgendwann einmal einen Bebauungsplan aufzustellen, um irgendwann einmal die Wohnungsnot in Jena zu beenden. Auch das vorgebrachte Argument, dass man jüngere Kleingärtner gefunden hätte, trägt bei Lichte betrachtet die Forderung nach dem Erhalt der gesamten Anlage nicht: Einerseits wird man sich in einer Stadt wie Jena, bei der es gute Einkommensmöglichkeiten gibt, fragen müssen, warum junge Familien einen Garten pachten und ob es sich dabei nicht nur um ein Ausweichverhalten handelt, weil sie eben

nicht in die Lage versetzt werden, ein Eigenheim bauen zu können, an welchem dann der Garten automatisch dran wäre. Auch die tatsächliche Nutzung der Kleingärten ist nach der ausgiebigen Erfahrung des Unterzeichners weit unterdurchschnittlicher ausgeprägt, als die Lautstärke, mit der der Erhalt der Kleingärten eingefordert wird. Auf dem hier betroffenen Westteil der Teilfläche C1b befinden sich 29 Kleingartenparzellen, die fremdvermietet sind. Bei einer lockeren eingeschossigen oder 1x½-geschossigen Bauweise, die weder das Landschaftsbild beeinträchtigen würde noch die Frischluftzufuhr beeinträchtigen würde, ließen sich 35 bis 40 Eigenheime errichten, ohne dass ein großartiger Aufwand für Umlegungsverfahren zu betreiben wäre. Hinzukommt, dass ein nicht unwesentlicher Teil dieser 29 Kleingärten nicht für gärtnerische Zwecke genutzt wird, sondern vielmehr bestenfalls als Grünfläche zur Erholung oder auch für Partyzwecke, was die Anwohner deutlich nervt.

**4.** Ungeachtet all des Vorstehenden werden Sie in Jena keine relativ schnell bebaubare Fläche in diesem Ausmaß finden, die eine so gute Infrastrukturanbindung aufweist wie die Teilfläche C1b: Neben den Anschlüssen für Wasser, Strom und Gas sind Straßenbahnanbindung, Freizeitmöglichkeiten (Ostbad und Sportplätze) und ein halbes Dutzend Schulen in der unmittelbaren Nachbarschaft angesiedelt.

**5.** Ich möchte Ihnen daher nahelegen, nicht denselben Fehler zu begehen, wie Ihr Vorgänger im Amte, der sich im Gespräch mit dem Unterzeichner sehr deutlich für eine sofortige Bebauung des Jenzigfußes aussprach, allerdings darlegte, dass die Widerstände der Kleingärtner so lautstark vertreten werden, dass jede Fraktion im Stadtrat keine andere Möglichkeit hat, als diesen lautstarken Argumenten nachzugeben, was bekanntlich dazu geführt hat, dass die Quadratmeterpreise für Bauland in den letzten Jahren schon auf einen vierstelligen Betrag pro Quadratmeter gewachsen sind.

Diese Situation wird sich noch weiter verschärfen, wenn die Forschungsabteilung der Carl Zeiss AG nach Jena umziehen soll. Es müssten dann nicht langfristig, sondern vielmehr kurzfristig bebaubare Flächen für Einfamilienhäuser oder Zweifamilienhäuser geschaffen werden. Bei der von Ihnen nunmehr beabsichtigten Prüfung weiterer Alternativen werden – wie bei allen anderen vorhergehenden Versuchen – weitere Jahre ins Land gehen, in denen einkommensstarke Familien in den Saale-Holzland-Kreis abwandern, was sich mittelfristig auch beim Steueraufkommen der Stadt Jena sehr stark widerspiegeln wird, zumal die Stadt Jena durch eine außerordentlich zögerliche Ausweisung von Bauland sich um eine ganze Generation mittlerweile gut verdienender Akademiker gebracht hat, die schon in das Umland gezogen sind.

Auf diese Weise stellt sich dann auch die Argumentation der Kleingartenvereine als eine sich selbst erfüllende Prophezeiung dar: Wenn junge Familien keine Möglichkeit haben, im Stadtgebiet von Jena ein Eigenheim zu bauen, werden sie zwangsläufig auf Kleingärten ausweichen, so dass sich das Problem über Jahrzehnte noch weiter verschleppen lässt, ohne jemals gelöst zu werden. Aus diesem Grunde erscheinen auch der Änderungsantrag der Stadtratsfraktion der Linken vom 15.09.2020 zur Bildung einer interfraktionellen Arbeitsgruppe am Sinnvollsten zu sein, jedenfalls sinnvoller als die Herausnahme des größten und erfolgversprechendsten Teilstückes der Fläche C1b. Bei Bildung der Arbeitsgruppe sollten sinnvoller Weise auch die Eigentümer mit einbezogen werden, wobei nicht befürchtet werden muss, dass alle erscheinen. Es besteht eine sehr hohe Wahrscheinlichkeit dafür, dass diese durch den Unterzeichner vertreten werden.

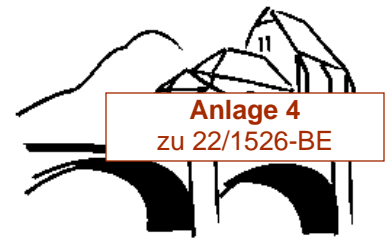
**6.** Aus den dargelegten Gründen erscheint auch der vielfältig vertretene Änderungswunsch zahlreicher Fraktionen die Teilflächen C1a und C1b aus dem Plan ganz bzw. teilweise herauszunehmen und nach irgendetwas anderem zu suchen, was schon Ihr Vorgänger und Ihre Vorgängerin nicht geschafft haben, schlichtweg unvertretbar, weil wir alle seit Jahrzehnten wissen, dass es bei einer realistischen Betrachtung keine ökologisch und ökonomisch sinnvolle Alternative zur Bebauung des Jenzigfußes geben werden wird.

Ich würde Sie insoweit bitten, Ihren eigenen Änderungsvorschlag zum ursprünglichen Beschlussvorschlag noch einmal zu überdenken und die hiesige Information auch dem Stadtentwicklungsausschuss zukommen zu lassen.

Mit freundlichen Grüßen

Ralf Bosse  
Rechtsanwalt





Jena, 17.05.2021

## Stellungnahme des Ortsteilrates Wenigenjena zum Thema Alternativprüfung für die Wohnbauflächen C1a / C1b Jenzighang West/Mitte

*Zitat StR-Beschluss Nr. 20/0468-BV „Wohnbauflächenkonzeption Jena 2035“ vom 15.10.2020*

- 006 (neu) „Die Flächen C1a „Rahmenplan Jenzighang-West und C1b „Rahmenplan Jenzighang-Mitte (hier westlich Teilfläche) entfallen. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, hierfür Alternativflächen vorzuschlagen.“ ... Die Alternativflächen sollen hinsichtlich der qualitativen und quantitativen Aspekte möglichst ein adäquates Wohnbauflächenpotential bieten. ...
- 007 (neu) Es wird eine Arbeitsgruppe aus Mitgliedern des Stadtentwicklungsausschusses und der Stadtverwaltung gebildet, in der die durch Punkt 006 folgenden Veränderungen der Wohnbauflächenkonzeption beraten werden sollen.

Im Rahmen der Diskussionen um die „Wohnbauflächenkonzeption Jena 2035“ im Herbst 2020 war die Position des Stadtrates mit großer Mehrheit und die des Ortsteilrates Wenigenjena einstimmig eindeutig: **Am Jenzighang – wie auch immer die Bezeichnungen verändert wurden und werden – wird kein Wohnbau-gebiet entstehen.**

Der Ortsteilrat Wenigenjena ist entsetzt darüber, dass die klare Aussage „Die Flächen C1a „Rahmenplan Jenzighang-West und C1b „Rahmenplan Jenzighang-Mitte (hier westlich Teilfläche) entfallen.“ seitens der Verwaltung nun so interpretiert wird, dass erneut Flächen am Jenzighang in die Suche nach Alternativflächen einbezogen werden sollen.

Nach langen und ausführlichen Diskussionen mit der Verwaltung und der Bürgerschaft hat der Ortsteilrat 2016 dem Einleitungsbeschluss für das Baugebiet „Nördlich KarLi“ seine Zustimmung gegeben und hat seitdem konstruktiv bei der Entwicklung des Wohngebietes mitgewirkt.

Voraussetzung für diese Zustimmung war ein Kompromiss, der auf der klaren und von Dezernent Peisker mehrfach bestätigten Prämisse beruht: „1. Die Zustimmung zur vorliegenden Beschlussvorlage zieht keinen Einstieg in eine weitere Bebauung des Jenzigfußes nach sich.“ Dies galt auch für die Folgebeschlüsse, bei denen Dezernent Gerlitz die Maßgabe bestätigt hat. Diesen Zusagen hat der Ortsteilrat vertraut!

Die jetzigen Überlegungen stehen dazu im Widerspruch, ebenso zum Stadtteilentwicklungskonzept OST und zum Stadtratsbeschluss vom 15.10.2020. Der Ortsteilrat Wenigenjena ist nicht gewillt, die langjährige Diskussion um eine Wohn-Bebauung am Jenzig erneut aufzunehmen.

Eigentlich sollte es nicht nötig sein, die Argumente stetig zu wiederholen. (siehe Anhang)

- Der Jenzig hat eine unverzichtbare Funktion für das Stadtklima, insbesondere für die nächtliche Abkühlung der Lufttemperatur.
- Die Bedeutung der zusammenhängenden Grün-, Garten- und Waldflächen am Jenzig für die CO<sub>2</sub>-Bindung, die Luftfeuchtigkeit, die Absorption von Schadstoffen und Stäuben muss nicht erneut betont werden.
- Eine Wohnbebauung am Jenzighang (C1a, C1b) führt zu einer Bodenversiegelung, wodurch die Wasser-rückhalte- und Sickerfunktion unterhalb der wasserabweisenden Kalkhänge unweigerlich gestört wird.
- Der mit einer Wohnbebauung verbundene Straßenbau im Hang und einer Beleuchtung wären mit Eingriffen in die Struktur und die Fernwirkung des Berges verbunden, dessen Folgen nicht abzusehen sind.

Wir bitten die Verwaltung darum, eine Zäsur zu setzen und die Flächen C1a und C1b am Jenzigfuß/Jenzighang im Flächennutzungsplan zukünftig als Gartenflächen auszuweisen. Damit könnten die immer wieder auftauchenden Bestrebungen nach Wohnbauflächen in diesem Areal ein für alle Mal gestoppt werden.

Im Auftrag und Namen des Ortsteilrates Wenigenjena

Rosa Maria Haschke  
Ortsteilbürgermeisterin

Sofern gewünscht, können Protokolle und Stellungnahmen ab 2012 ff erneut zur Verfügung gestellt werden.



Rosa Maria Haschke ♦ Ortsbürgermeisterin Wenigenjena  
Löbichauer Straße 55 ♦ 07749 Jena ♦ 0162 / 2663011

## Anlage 1 zu C 1a und C 1b Stellungnahme von 2015 zum Jenzigfuß

„Stellungnahme des Ortsteilrates Wenigenjena zu den Beschlussvorlagen

**Nr. 15/0427-BV** - Einleitungsbeschluss für den Bebauungsplan B-Wj 15 „**Wohnen am Jenzigfuß**“ und Einleitung einer Teiländerung des Flächennutzungsplanes vom 20.05.2015

*in Verbindung mit*

**Nr. 15/0370-BV** – „**Wohnen in Jena 2030**“ vom 18.05.2015

...

**Der Ortsteilrat hat die oben genannten BV in seiner Sitzung am 03.06.2015 behandelt und bezieht wie folgt Stellung:**

---

### Beschlüsse:

(1) Nr. 15/0427-BV: **Der Ortsteilrat lehnt die Beschlussvorlage „Einleitungsbeschluss für den Bebauungsplan B-Wj 15 ‚Wohnen am Jenzigfuß‘ und Einleitung einer Teiländerung des Flächennutzungsplanes“ ab.**

anwesend: 9 stimmberechtigte Mitglieder

9 x Ja (+ 1 x nachrichtlich = 10), keine Enthaltung, keine Gegenstimme

(2) Nr. 15/0370-BV: **Der Ortsteilrat lehnt Satz drei von 002 in der Beschlussvorlage „Wohnen in Jena 2030“ ab, somit auch die Begründung, woraus 002 hergeleitet wird.**

anwesend: 9 stimmberechtigte Mitglieder

9 x Ja, keine Enthaltung, keine Gegenstimme

---

### Argumente:

#### **Erhalt des Landschaftsbildes für nachkommende Generationen**

- Der Jenzig, einschließlich der ihn umgebenden Landschaft, ist für die Stadt Jena prägend. Er ist eines der identitätsstiftenden Elemente des Stadt- und Landschaftsbildes von Jena. Das Bergpanorama, das sich mit seinen Gärten, Wiesen, Wäldern und Steilhängen über Wenigenjena, Zentrum und Jena-Nord erhebt, zählt zu den besonderen Wahrzeichen der Stadt. Im Entwurf des Stadtteilentwicklungskonzeptes wird dies als Alleinstellungsmerkmal bezeichnet. Nicht umsonst zählt der Jenzig zu den sieben Wundern Jenas.
- Der Jenzig entspricht dem Prinzip eines geschichteten Landschaftsbildes: Auen, städtische Bebauung, Gärten, Wiesensaum, Wald, Steilhänge. Jede Bebauung würde dieses geschichtete Landschaftsbild zerstören. Mehr als Gärten hält der Berg nicht aus.
- Das ererbte Gesamtensemble JENZIG ist in Verantwortung für nachkommende Generationen zu verwalten und zu erhalten, die Stadtverwaltung selbst nennt das: „die fernwirksame gestalterische Korrespondenz mit der Bergsilhouette“ zu erhalten. Veränderungen auch seiner Umgebung sind nur äußerst behutsam vorzunehmen.
- Die grundsätzliche Frage, ob man in das Gesamtensemble eingreifen will, ist weder gestellt noch geklärt.
- Der Jenzig ist ein touristisches Kleinod. Eine Bebauung ist auch aus touristischer Sicht nicht akzeptabel.

#### **Bedeutung für das Stadtklima und den Naturschutz**

- Der Jenzigfuß ist Teil der „Grünen Lunge“ der Stadt Jena und bedeutsam für das Mikroklima der Stadt.
- Das Gembdental hat erhebliche Bedeutung als Frischluftkorridor für das Zentrum. Laut Jenkas-Studie sind zur thermischen Entlastung der Innenstadt die Korridore für die Frischluftzufuhr zu erhalten und zu fördern.

# ORTSTEILRAT JENA-WENIGENJENA

- Mit seinen zusammenhängenden Grün-, Garten- und Waldflächen trägt der Jenzigfuß durch die CO<sub>2</sub>-Bindung in Pflanzen, die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, die Filterung und Absorption von Schadstoffen und Staub und seine unverzichtbare Funktion bei der Abkühlung der Lufttemperaturen zur Verbesserung der klimatisch-lufthygienischen Belastungssituation der Innenstadt und zu einem gesunden Stadtklima bei.
- Die unversiegelten Garten- und Grünflächen unterhalb der wasserabweisenden Kalkhänge übernehmen bei Starkregenereignissen eine wichtige Wasserrückhalte- und Sickerfunktion.
- Die Gärten fördern die Artenvielfalt und den Artenschutz. Sie beherbergen vielfältige, reizvolle Biotope, die für den Artenreichtum der gewachsenen Kulturlandschaft Jenas ein unverzichtbarer Bestandteil sind.
- Der Gemdbenbach ist als oberirdisches Gewässer II. Ordnung zu pflegen und zu entwickeln.

## Die Stadt bzw. KIJ als Verwalter und Verpächter städtischen Eigentums

- 1937 schloss die Stadt Jena einen Generalpachtvertrag für die Anlagen „Am Talstein“, „Am Jenzig“, „Am Forst“, und „Schweizerhöhe“ ab. Grundanliegen war es, die innerstädtischen Gartenflächen nicht schrittweise zu privatisieren, sondern langfristig für Stadtgrün und Gärten zu sichern. Nur deshalb sind die zusammenhängenden Flächen heute durch Rechtsnachfolge im Besitz von KIJ.
- Stadtentwicklung darf nicht nur dem Wirtschaftlichkeitsprinzip folgen. Es darf nur zweitrangig sein, dass die Flächen in städtischem Besitz sind und daher Verfügungsgewalt und Gewinnaussicht bestehen.
- Zu fragen ist daher:
  - Darf die derzeit knappe Wohnraumsituation die Stadt dazu ermächtigen, in das Landschaftsgefüge JENZIG derartig eingreifen zu wollen?
  - Darf die Aussicht auf leicht verfügbaren Grund und Boden, auf dem exklusiver Wohnraum geschaffen und vermarktet werden kann, einer ganzheitlichen Stadtentwicklung, somit auch dem Schutz des Gesamtensembles JENZIG, vorgezogen werden?
  - Steht die Generation, die heute Entscheidungen trifft, nicht auch in der Pflicht, den nachkommenden Generationen ein ererbtes und prägendes Landschaftsbild wie den JENZIG intakt zu hinterlassen?

## Die Idee der Verlagerung von Kleingärten

- Kleingartenvereine bieten einen Rahmen, in dem unterschiedlichste Bevölkerungsgruppen miteinander leben und arbeiten können. Alter, soziale Unterschiede, Einkommen, sonstige Interessen oder Religionszugehörigkeit spielen dort kaum eine Rolle. So haben die Gartenanlagen einen positiven Einfluss auf das soziale Klima unserer Stadt. Die Kleingartenanlage „Am Jenzig“ gehört zu den ältesten und größten der Stadt.
  - Mehr als 80 % der Gartennutzer der Kleingärten am Jenzigfuß sind aus den Geschosswohngebieten Wenigenjenas, der Leipziger Straße und der Stadtmitte und können ihren Garten fußläufig erreichen. Die mehrmalige wöchentliche Pflege in der Vegetationsperiode kann durch die fußläufige Erreichbarkeit geleistet werden.
  - Die Nutzer sorgen mit dem Anbau von Blumen, Obst und Ackerfrüchten für eine naturnahe Lebensweise.
  - Die Erholungs-, Oasen- und Gemeinschaftsfunktion spielt für das Wohlbefinden der Nutzer und Besucher eine wichtige Rolle.
  - Ausgleichsflächen in Drackendorf sind für die Nutzergruppen am Jenzighang ziemlich irrelevant.
  - Nach bisherigen Informationen würden nachfolgend aufgeführte Kosten entstehen:
    - in Wenigenjena:* Wertgutachten für die vorhandenen Gärten am Jenzigfuß; Entschädigungszahlungen an die Nutzer; Beräumung der Anlagen; Erschließung des Areals für Wohnbau (Straßen, Gas, Wasser, Strom u.ä.)
    - ggf. in Drackendorf:* Ankauf der Ersatzflächen; Erschließung der Ersatzflächen (Zufahrtsstraßen, Wege, Wasser, Strom u. ä); Aufbringen von Mutterboden
- Kostenschätzungen, die eine Abwägung der Kosten-Nutzen-Relation erlauben würden, liegen bislang nicht vor.

# ORTSTEILRAT JENA-WENIGENJENA

## **Weitere Anmerkungen**

- Eine Bebauung des Jenzigfußes führt unweigerlich zu einer weiteren Bodenversiegelung unterhalb der wasserabweisenden Kalkhänge.
- Der geplante Bau von Tiefgaragen ist mit einem Eingriff in den Berg verbunden, dessen Folgen nicht abzusehen sind, der aber den Bau von massiven Stützwänden nach sich ziehen würde.
- Über der Gartenanlage verläuft eine Hochspannungsleitung, unter der *unseres Wissens* keine Bebauung gestattet ist. Diese Fläche müsste ohnehin ausgespart werden.
- Der langjährige traurige Anblick der aufgegebenen Gärten am Hausberg ist mahnendes Beispiel.
- Die Beschlussvorlagen stehen im Widerspruch zu dem im Entwurf stehenden Stadtteilentwicklungskonzept, das erst Ende des Jahres beschlossen werden soll. In der dazugehörigen Bürgerversammlung im April 2014 hat es eine klare und deutlich vernehmbare Ablehnung einer Bebauung am Jenzigfuß gegeben (siehe auch Protokoll der AG Grünflächen und Landschaft der Zukunftswerkstatt Planungsraum Ost vom Mai 2014).

## **Der Ortsteilrat ist gern bereit, konstruktiv an anderen Lösungen mitzuarbeiten.**

Jena, den 03.06.2015 (Ortsteilratssitzung)

24.06.2015 (Fertigstellung der abgestimmten Stellungnahme)

i. A. Ortsteilrat Wenigenjena

Rosa Maria Haschke

Ortsteilbürgermeisterin Wenigenjena“





13.06.2022

**Stellungnahme zur vorgesehenen Berichtsvorlage der AG „Wohnbauflächenkonzeption Jena 2035 – Ergebnisse der Alternativprüfung“**

Zur abschließenden Sitzung der AG am 14.06.2022 (Videokonferenz)

Die Fraktion BÜRGER FÜR JENA hatte bereits vor der Entscheidung des Stadtrates zum Beschluss 006 der „Wohnbauflächenkonzeption Jena 2035“ vom 15. 10. 2020 die Einbeziehung aller Gartenflächen abgelehnt, insbesondere die der Dauerkleingärten des Regionalverbandes, für die nach BKleingG Ersatzflächen durch die Stadt zu schaffen sind.

Die im Beschluss enthaltenen Planungen sehen jedoch solche Flächen vor. Deshalb hat die Fraktion die geforderten Prüfungen zur Einschränkung dieser Flächen sehr begrüßt und die Arbeit einer überfraktionellen Arbeitsgruppe gefördert in der Hoffnung, dass für die vorgesehenen sensiblen Flächen der zahlenmäßig erforderliche Ersatz gefunden wird.

Die Fraktion schätzt die fachlichen Bemühungen der AG hoch ein, insbesondere im Blick auf die durch die Verwaltung erzielten Erfolge bei der Reduzierung im Jenzigbereich. Sie unterstützt auch ausdrücklich die Bemühungen des Ortsteilrates Wenigenjena bei Bemühungen zu weiteren Reduktionen in diesem Gebiet und die dafür in Aussicht gestellten Erfolge.

Keinerlei Verständnis hat die Fraktion für die Notwendigkeit der Inanspruchnahme weiterer Flächen im besonders sensiblen Südwesten der Stadt wegen ihrer attraktiven Lage für erhoffte Nutzer von Technologiezugängen der Stadt. Der Verlust der etwa 100 Dauerkleingärten im bevölkerungsstarken Südwestbereich der Stadt steht in keinem Verhältnis zum seit langem in kontroversen Planungen vorgesehenen Ersatzgebiet in Lobeda-Ost, das sicher erst für spätere Generationen aus anderen Wohnbereichen in etwa 10 bis 15 Jahren das Niveau der im Südwesten wegfallenden Flächen erreichen kann.

Die Fraktion BÜRGER FÜR JENA fordert auch im Sinne des Klimaschutzleitbildes der Stadt, keine weiteren Grünflächenreduktionen in zentrumsnahen Bereichen zuzulassen. Die zunehmende Versiegelung der Flächen im Talbereich hat zusammen mit dem Flusslauf bereits meteorologisch nachweisbar schwere Auswirkungen auf die Niederschlagstätigkeit im Stadtgebiet. Die Inanspruchnahme der Gartenflächen an der Schweizerhöhe und im Mädertal würde zu einer weiteren Versiegelung des bereits durch Großbetriebe, Hochschulstandort und Forschungseinrichtungen überdurchschnittlich versiegelten Gebietes westlich der Saale führen, dem Gebiet, das in besonderem Maße durch Hauptluftströmungen und Thermik zur Klimasituation im Stadtzentrum beiträgt.

Der künftige Flächennutzungsplan der Stadt muss dieser Entwicklung unbedingt Rechnung tragen!