Fortschreibung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Jena

Begründung

Verfasser:
quaas-stadtplaner PartGmbB, Marktstraße 14 (Hof), 99423 Weimar | www.quaas-stadtplaner.de
E buero@quaas-stadtplaner.de
T +49 (0) 36 43 – 49 49 21
F +49 (0) 36 43 – 49 49 31

im Auftrag der
Stadtverwaltung Jena
Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt
FD Stadtentwicklung
T + 49 (0) 3641 – 495201
F + 49 (0) 3641 – 495205

Stand / Redaktionsschluss: 23.04.2026
in der Genehmigungsfassung

JENA LICHTSTADT.

Gender-Hinweis

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

Inhaltsverzeichnis

Teil A. Einführung 6
A.1. Erfordernis / Anlass der Fortschreibung 6
A.2. Bedeutung des Flächennutzungsplans 8
A.3. Planverfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplans 10
A.4. Methodik der Darstellung 13

Teil B. Grundlagen und Rahmenbedingungen 16
B.1. Allgemeine Rahmenbedingungen 16
B.1.1. Räumliche Lage und Vernetzung 16
B.1.2. Historische Stadtentwicklung 17
B.1.3. Stadträumliche Gliederung 19
B.1.4. Demografische Entwicklung 20
B.2. Gesetzliche Grundlagen der Aufstellung des Flächennutzungsplans 24
B.3. Planerische Vorgaben 24
B.3.1. Überörtliche Planungen 25
B.3.1.1. Leitziele und Planungsvorgaben auf Europa- bzw. Bundesebene 25
B.3.1.2. Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung 25
B.3.2. Vorgaben aus gemeindlichen sektoralen und räumlichen Planungs- / Entwicklungskonzepten 28
B.3.2.1. Strategie für Wachstum und Investitionen 29

Teil C. Ziele der Stadtentwicklung – Umsetzung des ISEK 2030+ im Flächennutzungsplan 31
C.1. Leitziele und strategische Grundsätze – die Planungsziele für den Flächennutzungsplan 31
C.2. Themenfelder der Stadtentwicklung 32
C.2.1. Sektorale Themenfelder 32
C.2.2. Querschnittsthemen 33
C.2.2.1. Nachhaltige und klimawandelangepasste Stadtentwicklung 33
C.2.2.2. Immissionsschutz 45
C.2.2.3. Regionale und interkommunale Kooperation 46
C.2.2.4. Weitere Querschnittsthemen 47

Teil D. Begründung der Darstellung von Flächennutzungen und Ausstattungen des Gemeindegebietes nach den Themenfeldern des ISEK 2030+ 48
D.1. Themenfeld Stadtstruktur und Wohnen 48
D.1.1. Wohnbauflächen 57
D.1.2. Gemischte Bauflächen 81
D.2. Themenfeld Wirtschaft und Wissenschaft 92
D.2.1. Gewerbliche Bauflächen 95

D.2.2. Sonderbauflächen für Forschung und Lehre 113
D.2.3. Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel 122
D.2.4. Ausstattung des Gemeindegebiets mit zentralen Versorgungsbereichen / Zentrenkonzept 129
D.2.5. Sonderbauflächen Zweckbestimmung Justizzentrum 134
D.2.6. Flächen für die Gewinnung von Steinen, Erden und Bodenschätzen 135
D.2.7. Sonderbauflächen für landwirtschaftliche Stallanlagen 136
D.3. Themenfeld Mobilität und technische Infrastruktur 140
D.3.1. Flächen für Verkehrsanlagen 141
D.3.2. Sonderbaufläche Parken und Hotel 159
D.3.3. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen einschl. erneuerbare Energien / Sonderbaufläche Solarenergie 161
D.4. Themenfeld Bildung, Soziales und Gesundheit 177
D.4.1. Flächen für Gemeinbedarf 179
D.4.2. Ausstattung mit Schulen 184
D.4.3. Ausstattung mit Kindertagesstätten 189
D.4.4. Ausstattung mit sozialen Zwecken und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen sowie Ausstattung mit stationären Pflegeeinrichtungen 194
D.4.5. Ausstattung mit Einrichtungen für Feuerwehr, Rettungswesen und Katastrophenschutz sowie öffentlichen Verwaltungsstandorten 202
D.4.6. Ausstattung mit medizinischen Einrichtungen des Universitätsklinikums Jena (UKJ) 207
D.5. Themenfeld Kultur, Tourismus und Sport 211
D.5.1. Ausstattung mit kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen 214
D.5.2. Ausstattung mit sportlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen 218
D.5.3. Sonderbaufläche für Sport 222
D.6. Themenfeld Grün, Freiräume und Landschaft 224
D.6.1. Grünflächen 228
D.6.1.1. Grünflächen mit Zweckbestimmung Kleingarten (BKleingG) und Freizeitgarten 230
D.6.1.2. Grünflächen mit Zweckbestimmung Freisportanlagen 237
D.6.1.3. Grünflächen mit Zweckbestimmung Spiel- und Ballspielplatz 240
D.6.1.4. Grünflächen mit Zweckbestimmung Parkanlagen 242
D.6.1.5. Grünflächen mit Zweckbestimmung Friedhöfe 243
D.6.1.6. Weitere Grünflächen mit besonderer Zweckbestimmung 244
D.6.1.7. Übersicht der Grünflächen 245
D.6.2. Flächen für die Landwirtschaft und Wald 248
D.6.3. Wasserflächen 260
D.6.4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwickl. von Boden, Natur und Landschaft 262
D.6.4.1. Bedarf und Angebot von potenziellen Ausgleichsflächen 263

D.6.4.2. Auswahl der potenziellen Ausgleichsflächen für den Flächennutzungsplan 263
D.6.5. Integration des Landschaftsplans der Stadt Jena 267
D.6.5.1. Rechtsgrundlagen 267
D.6.5.2. Inhalte der Landschaftsplanung in Bezug zum Flächennutzungsplan 267
D.6.5.3. Übernahme der Zielstellungen des Landschaftsplans in den Flächennutzungsplan 267
D.7. Von der Darstellung ausgenommene Flächen 272
D.8. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke 274
D.8.1. Kennzeichnungen 274
D.8.1.1. Subrosionsgebiete 274
D.8.1.2. Altlasten 274
D.8.2. Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke 278
D.8.2.1. Überschwemmungsgebiete, Risikogebiete 278
D.8.2.2. Wasserschutzgebiete 281
D.8.2.3. Denkmalschutz 284
D.8.2.4. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht 288
D.9. Gesamtbilanz der Flächennutzungen im Stadtgebiet 296
Abkürzungsverzeichnis 298
Literaturverzeichnis 300
Rechtsquellenverzeichnis 306
Abbildungsverzeichnis 307
Tabellenverzeichnis 310

Anlagen zur Begründung:

FNP-Beikarte „Anpassung an den Klimawandel“

Der Umweltbericht bildet gemäß §2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Flächennutzungsplan.

Teil E. Umweltbericht zum Flächennutzungsplan der Stadt Jena

Teil A. Einführung

A.1. Erfordernis / Anlass der Fortschreibung

Gemäß §1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) sind Flächennutzungspläne als vorbereitende Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich sei.

Historie der Flächennutzungsplanung der Stadt Jena

Bereits in den 1970-80er Jahren wurden in Jena verschiedene Flächennutzungsplanungen zu einzelnen Teilen und Aspekten erstellt. Neben den gesamtstädtischen Plänen „Flächennutzungsplan für Teilgebiete Wohnungsbau und Industrie“ und „Flächennutzungsplan für Teilgebiete Grünplanung und Naherholung“ von 1977 wurde 1978 ein Generalbebauungsplan als „Instrument zur Sicherung der prognostischen Entwicklung der Stadt und als langfristiges Planungsinstrument“ (Stadt Jena 1978, S. 3) erarbeitet. Er zeigte die weitere langfristige strategische Entwicklung bis über 1990 hinaus auf und sollte - gemäß der damaligen Doktrin - städtebauliche Wege „[...] zum Wohle der Arbeiterklasse und aller Werktätigen [...]“ (Stadt Jena 1978, S. 3) weisen. Hierin wurde zum Beispiel als Schwerpunkt des Wohnungsbaus bis 1986 der Südraum Jenas mit Lobeda und insbesondere auch Winzerla vorgesehen. Parallel zu dem Generalbebauungsplan wurde 1978 ein Generalverkehrsplan erstellt, der sich mit verkehrspolitischen Zielstellungen und der Verkehrsentwicklung befasste.

Der Generalbebauungsplan wurde 1988 fortgeschrieben mit der Zielstellung, „[…] mit Sicht auf das Jahr 2000 fundierte Entscheidungsgrundlagen für die Konzipierung von Neubau-, Modernisierungs- und Erhaltungsmaßnahmen zu schaffen und damit hohe soziale Wirksamkeit, volkswirtschaftliche Effektivität und stadtgestalterische Qualität zu gewährleisten." (Stadt Jena 1988, S. 3). Der Generalbebauungsplan 1990 wurde im Januar 1989 als Vorläufer der nachfolgenden Flächennutzungspläne beschlossen.

Zwischen 2001 und 2006 erfolgte die Erstellung eines für das gesamte Stadtgebiet einheitlich geltenden Flächennutzungsplans nach der Durchführung der Gebietsreform 1994 und der damit verbundenen Erweiterung des Stadtgebietes mit dem Ziel, „[...] nach ihrem voraussehbaren Bedarf und entsprechend gesamtstädtischer Leitlinien die Bodennutzung im Gemeindegebiet in den Grundzügen mit einem Planungshorizont von 10 bis 15 Jahren [...]“ (Stadt Jena 2005a, S. 1) zu steuern. Dieser Flächennutzungsplan (im Folgenden als **FNP 2006** bezeichnet) wurde am 09.03.2006 wirksam.

Fortschreibungsbedarf

Die Geltungsdauer eines Flächennutzungsplans ist gesetzlich nicht fixiert, jedoch gemäß §5 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschränkt auf die „[…] vorhersehbaren Bedürfnisse der Gemeinde [...]“. Die planerischen Inhalte stützen sich dabei auf Prognosen und Annahmen. Je weiter diese in die Zukunft gerichtet sind, desto unsicherer werden die Aussagen und desto mehr können sich zentrale Rahmenbedingungen im Verlauf der Zeit verändern. Ein Flächennutzungsplan hat damit i.d.R. einen realistischen Prognosehorizont von etwa 10-15 Jahren.

Die Stadt Jena ist bereits seit mehreren Jahren einem enormen Wachstums- und Siedlungsdruck ausgesetzt, so dass mit der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans u. a. die notwendigen Baulandbedarfe, siedlungsstrukturelle und freiraumbezogene Leitbilder, klimaschutzbezogene Zielsetzungen, infrastrukturelle Ausstattungsmerkmale usw. einer grundlegenden Analyse und Bewertung unterzogen wurden.

Ein relevanter Fortschreibungsbedarf des Flächennutzungsplans der Stadt Jena war gegeben durch:

- das Erreichen des Planungshorizontes des FNP 2006,
- veränderte rechtliche Rahmenbedingungen, wie zum Beispiel erfolgte Novellierungen des Baugesetzbuches und die sich daraus ergebende Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung und der Darlegung voraussichtlicher Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht,

- die erforderliche Berücksichtigung der Belange der zwischenzeitlich ebenfalls fortgeschriebenen Landes- und Regionalplanung gemäß dem Anpassungsgebot für Bauleitpläne an die übergeordneten Ziele der Raumordnung (vgl. §1 Abs. 4 BauGB),
- die Notwendigkeit von Flächenanpassungen gemäß gemeindlichen Planungs- und Entwicklungskonzepten,
- die erforderliche Aktualisierung von nachrichtlichen Übernahmen und sonstigen Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, zum Beispiel die Flächen von Schutzgebieten und
- die erforderliche Neubewertung der voraussehbaren Bedürfnisse der Gemeinde im Hinblick auf veränderte Standortfaktoren (zum Beispiel demografische Strukturen) und relevante globale Entwicklungen (zum Beispiel hinsichtlich des Klimawandels).

Darüber hinaus wurde der FNP 2006 seit seinem Beschluss durch mehrere Änderungsverfahren kontinuierlich an planerische Erfordernisse angepasst, die sich aus zwischenzeitlich erfolgten Entwicklungen und Vorhaben sowie deren Auswirkungen auf die städtebaulichen Zielstellungen der Stadt ergeben haben. Entsprechend des Entwicklungsgebots nach §8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, so dass parallel zu Bebauungsplan-Verfahren **Teiländerungen** des Flächennutzungsplans durchgeführt wurden:

Nr.	Bezeichnung	Im Parallelverfahren zu Bebauungsplan	wirksam seit
1	Universitätsklinikum Jena-Lobeda	B-Lo 05 „Universitätsklinikum Jena-Lobeda"	12.08.2010
2	Solarpark Am Jungberg	B-Im 05 „Solarpark Am Jungberg"	06.10.2011
3	Zwätzen-Nord	B-Zw 01 „Zwätzen-Nord"	21.06.2012
4	Inselplatz	B-J 03 „Inselplatz"	21.01.2016
5	Stadion Jena-Oberaue	B-Wj 16 „Umbau Ernst-Abbe-Fußballarena"	08.03.2018
6	Erweiterung Landesärztekammer	VBB-Ma 04 „Erweiterung Landesärztekammer"	21.01.2016
7	Wohngebiet Am Oelste	B-Zw 06 „Am Oelste – Neues Wohnen Jena-Zwätzen"	23.11.2017
8	Nördlich der Karl-Liebknecht-Str.	VBB-Wj 18 „Nördlich der Karl-Liebknecht-Straße“	10.06.2021
9	Kleingärten Lobeda-Ost	B-Lo 12 „Kleingartenanlage Lobeda-Ost“	28.11.2024
10	Wohnen am Weingut Kunitz	B-Bu 04 „Wohnen am Weingut, Kunitz“	im Verfahren *
11	Wohnen Golfplatz Münchenroda	B-Mr 10 „Wohngebiet am Golfplatz, Münchenroda“	im Verfahren *
12	Erweiterung gewerbliche Baufläche Isserstedt	B-Is 12 „Zeiss Produktionsstandort Jena"	im Verfahren *

Der FNP 2006 wurde außerdem nachrichtlich an Bebauungspläne der Innenentwicklung nach §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst. Die **Berichtigungen** wurden im Rahmen der jeweiligen Bebauungsplan-Verfahren mit den Bekanntmachungen im Amtsblatt der Stadt Jena wirksam.

Nr.	Bezeichnung	Verbindliche Bauleitplanung	Veröffentlichung im Amtsblatt
1	Schulstandort Jenzig	B-Wj 13 „Schulstandort Jenzigweg“	15/16 vom 14.04.2016
2	Wohngebiet beim Mönchberge	B-Zw 05 „Wohngebiet beim Mönchberge“	03/17 vom 19.01.2017
3	Mittlerer Spitzweidenweg	B-J 37 „Mittlerer Spitzweidenweg“	13/17 vom 30.03.2017
4	Altes Gut Burgau	B-Bu 06 „Altes Gut Burgau“	06/21 vom 11.02.2021

Die vorgenannten Änderungen und Berichtigungen wurden in die Fortschreibung des Flächennutzungsplans integriert.

* Hinweis: Die zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses 23.04.2026 noch nicht abgeschlossenen Verfahren 10, 11 und 12 zur Teil-Änderung des FNP 2006 sind mit Wirksamwerden des fortgeschriebenen FNP 2026 nicht mehr erforderlich, da mit der geänderten / aktualisierten Darstellung dem Entwicklungsgebot nach §8 Abs. 2 BauGB entsprochen wird. Die Verfahren werden eingestellt.

A.2. Bedeutung des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan im System der räumlichen Planungen

Die Raumordnung koordiniert die unterschiedlichen Ansprüche an den Lebens- und Wirtschaftsraum. Das System der räumlichen Planung hat fünf Ebenen mit unterschiedlichen Aufgaben und räumlichen Bezügen. Diese hängen im Sinne eines Gegenstromprinzips zusammen: Die untergeordneten Planungsebenen müssen sich in übergeordnete Gegebenheiten und Erfordernisse einfügen, die höheren Planungsebenen haben die örtlichen Belange zu berücksichtigen.

Der Flächennutzungsplan ist Teil dieses Systems raumbezogener Planungsebenen. Gemäß dem Anpassungsgebot für Bauleitpläne sind die übergeordneten Ziele der Raumordnung entsprechend zu berücksichtigen (vgl. §1 Abs. 4 BauGB).

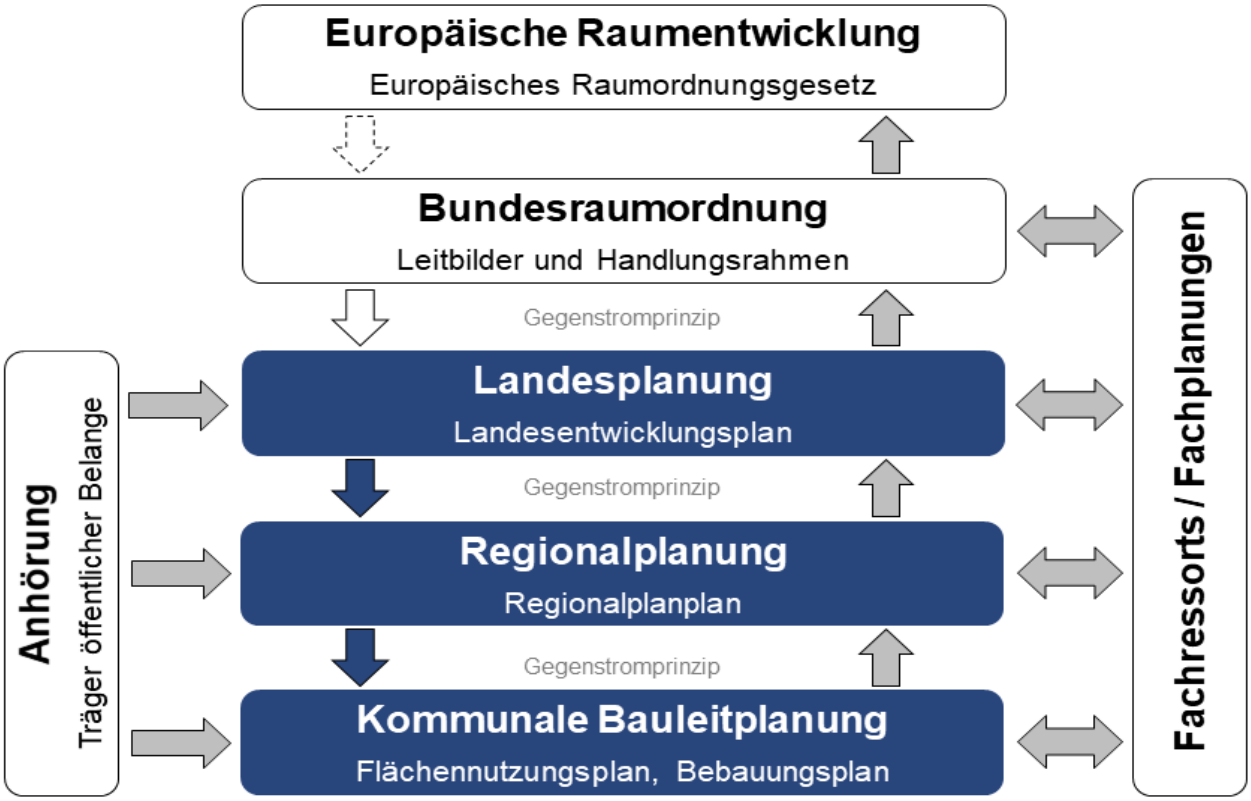


Abb. A / 1: Das System der räumlichen Planung (eigene Darstellung quaas-stadtplaner)

Aufgabe und Inhalt

„Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten. […] Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).“ (§1 Abs.1 und 2 BauGB)

Der Flächennutzungsplan bildet den **mittel- bis langfristigen planerischen Entwicklungsrahmen** für die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebenden Bodennutzungen für das Gemeindegebiet und soll „[…] eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozial gerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.“ (§1 Abs. 5 BauGB). Er ist das wichtigste Element kommunaler Planungshoheit. Mit der Berücksichtigung übergeordneter Planungen gemäß dem Anpassungsgebot für Bauleitpläne an die übergeordneten Ziele der Raumordnung einerseits und seiner Funktion als Grundlage und Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) andererseits, ordnet er sich in das System flächenbezogener Planungen ein.

Die wesentlichen Aufgaben der Fortschreibung des Flächennutzungsplans bestehen in der Zusammenführung der in Jena in den vergangenen Jahren erarbeiteten oder aktualisierten sektoralen und stadträumlichen Entwicklungsplanungen. Auf Grund des begrenzten Flächenangebotes in Jena ist ein strategisch sinnvoller Umgang mit den Flächen erforderlich. Hier sind Prioritäten zu setzen für eine nachhaltige ökonomische und soziale Entwicklung unter der Berücksichtigung ökologischer Auswirkungen. Eine wesentliche Aufgabe der Fortschreibung des Flächennutzungsplans besteht in der Abwägung der flächenbezogenen öffentlichen und privaten Entwicklungsvorstellungen sowie der Koordinierung der unterschiedlichen Flächenansprüche der Gemeinde.

Als vorbereitender Bauleitplan stellt der Flächennutzungsplan die allgemeine Art der baulichen Nutzung (Bauflächen) dar. Der Regelungsinhalt ist dabei auf die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende **Art der Bodennutzung** beschränkt und ist **auf die Grundzüge reduziert** – nachfolgenden Planungen (zum Beispiel der verbindliche Bauleitplanung) verbleiben damit hinreichend Handlungsspielräume für konkrete Regelungen. Dabei sind dem Flächennutzungsplan als generalisierendem Strukturplan keine unmittelbar wirkenden Entscheidungen darüber zu entnehmen, ob ein bestimmtes Grundstück dem Innenbereich oder dem Außenbereich zuzurechnen ist (der Innenbereich wird auf Flurstücksebene nach dem Bebauungszusammenhang bestimmt, das heißt nach der Wirkung der tatsächlich vorhandenen Bebauung). Bei der Beurteilung von Vorhaben im Außenbereich nach §35 BauGB ist allerdings der Flächennutzungsplan als einer von mehreren öffentlichen Belangen heranzuziehen.

Der Flächennutzungsplan setzt sich zusammen aus der Planzeichnung des Hauptplans und einer Begründung zu den Plandarstellungen und inhaltlichen Bezügen sowie ergänzenden Textkarten als Bestandteile der Begründung. Mit den Textkarten werden Inhalte des Flächennutzungsplans in kartografischer Form präzisiert, die im Hauptplan aus Gründen der Übersichtlichkeit zum Teil nur vergröbert aufgenommen werden können oder weitere Inhalte ergänzt, die nicht im Hauptplan enthalten sind. Entsprechend dem gewachsenen Stellenwert umweltpolitischer Ziele ist der Umweltbericht, der die Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen zum Inhalt hat, ein gesonderter Bestandteil der Begründung (Teil E).

Rechtliche Wirkung

Als vorbereitender Bauleitplan ist der Flächennutzungsplan keine Rechtsvorschrift, entwickelt keine unmittelbaren Rechtswirkungen gegenüber Dritten und begründet daher auch keine unmittelbaren Rechtsansprüche für Bürger.

Der Flächennutzungsplan ist ein verwaltungsinternes Planwerk mit einer Steuerungsfunktion und wird nicht als Satzung beschlossen. Allerdings wird der Flächennutzungsplan entsprechend seiner Wertigkeit für die Stadtentwicklung dem Stadtrat in allen Aufstellungsphasen zur Beschlussfassung vorgelegt. Er stellt für die Gemeinde und gegenüber den beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange ein planungsbindendes Verwaltungsprogramm dar. Die Wortwahl des Baugesetzbuches unterstreicht dabei den Unterschied zu Satzungen: die Art der Bodennutzung wird im Gegensatz zum Bebauungsplan als verbindlichen Bauleitplan nicht „festgesetzt“, sondern „dargestellt“.

Die Darstellungen eines Flächennutzungsplans sind nicht relevant für die Zulässigkeit eines Vorhabens und regeln nicht, ob auf diesen Flächen tatsächlich gebaut werden darf. Erst durch die Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem Flächennutzungsplan gemäß dem Entwicklungsgebot §8 Abs. 2 BauGB werden die Darstellungen des Flächennutzungsplans durch rechtsverbindliche Festsetzungen konkretisiert.

Zeitlicher Planungshorizont

Ausgehend von der geplanten Genehmigung durch das zuständige Landesverwaltungsamt Weimar und einem Prognosehorizont von etwa 10-15 Jahren reicht der voraussichtliche zeitliche Planungshorizont der Fortschreibung des Flächennutzungsplans etwa bis zum Jahr 2035.

A.3. Planverfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplans

Die Überarbeitung des wirksamen FNP 2006 wurde im September 2016 mit dem Stadtratsbeschluss 16/0976-BV „Wohnbauflächenentwicklung Jena 2030“ begonnen. Das Verfahren zur Fortschreibung folgte den Vorgaben des Baugesetzbuches und erforderte von der Vorbereitung der Planung bis zum Inkrafttreten des Planes einen langen Bearbeitungszeitraum. Es gliederte sich in folgende Hauptphasen:

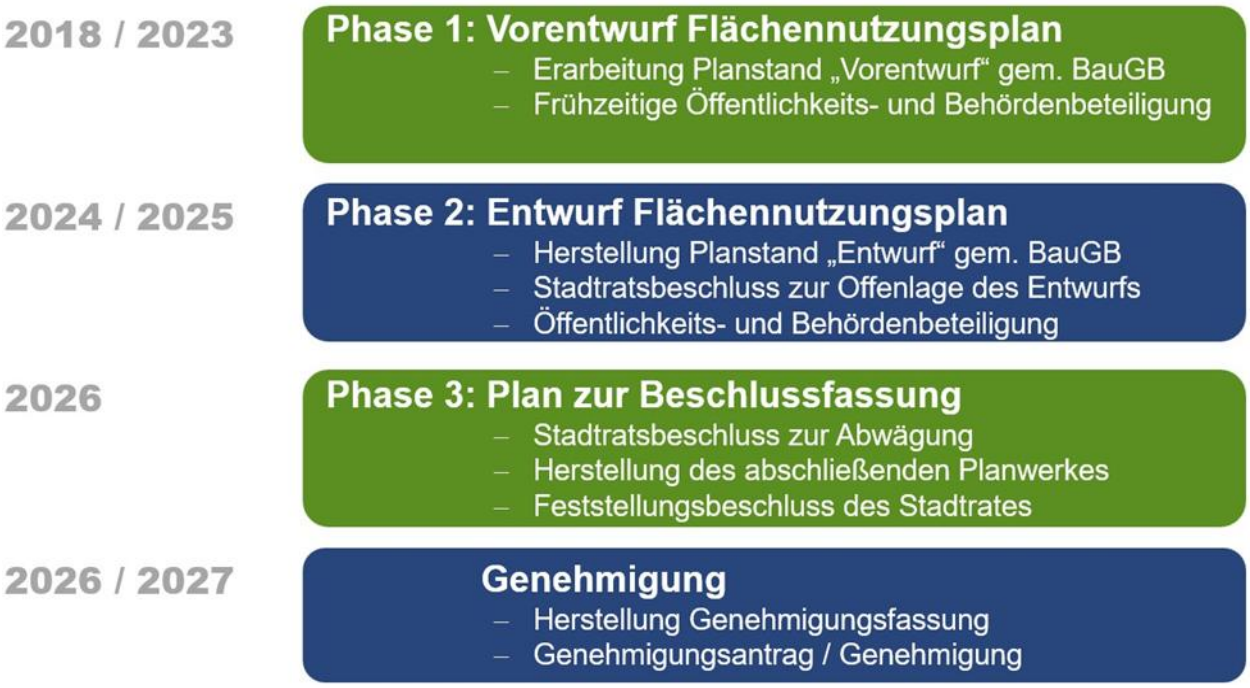


Abb. A / 2: Aufstellungsverfahren (eigene Darstellung quaas-stadtplaner)

Beschlüsse / Verfahrensschritte zur Fortschreibung

Beauftragung:

Stadtratsbeschluss 16/0976-BV „Wohnbauflächenentwicklung Jena 2030“ vom 21.09.2016, Beschlusspunkt 004: „Der Oberbürgermeister wird beauftragt, Vorbereitungen zu treffen, um noch im Jahr 2017 mit der Überarbeitung des Flächennutzungsplans beginnen zu können. Diese soll insbesondere mit dem Ziel erfolgen, den Flächenanteil für eine potenzielle wohn- und gewerbebauliche Nutzung (Innenbereich) deutlich zu erhöhen.“

Einleitungsbeschluss:

Stadtratsbeschluss 17/1493-BV „Fortschreibung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Jena – Einleitungsbeschluss“ vom 15.11.2017: „Der Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet der Stadt Jena wird gemäß §2 Abs.1 BauGB neu aufgestellt. Damit wird der 2006 wirksam gewordene Flächennutzungsplan gemäß §5 in Verbindung mit §2 Abs. 4 BauGB für das gesamte Stadtgebiet fortgeschrieben.“

Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses: Amtsblatt 50/17 vom 14.12.2017

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch **öffentliche Auslegung** des Plan-Vorentwurfs des Flächennutzungsplans mit seinen Bestandteilen (Planteil, Begründung, Umweltbericht) **in der Zeit vom 20.02.2023 bis einschließlich 31.03.2023**.

Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung: Amtsblatt 6/23 vom 09.02.2023

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:

Die frühzeitige Trägerbeteiligung gemäß §4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit **Anschreiben am 02.02.2023**.

Alle eingegangenen Äußerungen wurden fachlich daraufhin geprüft, in welcher Form bzw. in welchem Umfang sie in die weitere Planbearbeitung einfließen können. Im Ergebnis dieses Prüfprozesses steht der Plan-Entwurf.

Stadtratsbeschluss 25/0366-BV „Fortschreibung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Jena – Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Planstand Entwurf“ vom 25.06.2025: „001 Die im Rahmen der frühzeitigen öffentlichen Auslegung und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Hinweise zum „Vorentwurf“ des Flächennutzungsplanes werden entsprechend der beigefügten tabellarischen Übersicht zu deren Umgang […] gebilligt. 002 Der Planstand „Entwurf“ des fortgeschriebenen Flächennutzungsplanes der Stadt Jena sowie die Begründung einschließlich klimatischer Beikarte und Umweltbericht […] werden in der vorliegenden Form gebilligt.“

Bekanntmachung des Beschlusses: Amtsblatt 32/25 vom 14.08.2025

Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung:

Die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Einstellung ins Internet sowie **öffentliche Auslegung** des Plan-Entwurfs des Flächennutzungsplans mit seinen Bestandteilen (Planteil, Begründung, Umweltbericht) **in der Zeit vom 22.08.2025 bis einschließlich 22.10.2025**.

Bekanntmachung der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung: Amtsblatt 32/25 vom 14.08.2025

Förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:

Die förmliche Trägerbeteiligung gemäß §4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit **Anschreiben am 18.08.2025**.

Abwägungsbeschluss:

Stadtratsbeschluss 26/0862-BV „Fortschreibung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Jena– Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen (Abwägungsbeschluss)“ vom 01.07.2026: „001 Der Umgang mit den im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB eingegangenen Anregungen zum Vorentwurf und zum Entwurf des Flächennutzungsplanes wird nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB entsprechend der beigefügten tabellarischen Abwägungsvorschläge in Anlage 1 beschlossen.“

Die sich aus der Anlage 1 des Abwägungsbeschlusses auf Grundlage der Stellungnahme der Stadtverwaltung ergebenden **redaktionellen Anpassungen** im FNP-Planteil beschränken sich auf klarstellende Ergänzungen und Korrekturen, Präzisierungen sowie nachrichtliche Übernahmen bzw. Vermerke. Diese führen weder zu einer Änderung der gesamträumlichen Struktur des Jenaer Stadtgebiets noch zu neuen oder weitergehenden Betroffenheiten, die eine erneute Offenlage erforderlich machen würden; **die Grundzüge der Planung bleiben unberührt** und die planerischen Leitgedanken der gesamtstädtischen Grundkonzeption unverändert.

Feststellungsbeschluss:

Stadtratsbeschluss 26/0862-BV „Fortschreibung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Jena – Abschließender Beschluss über den fortgeschriebenen FNP (Feststellungsbeschluss)“ vom 01.07.2026: „001 Der Flächennutzungsplan der Stadt Jena wird in der als Anlage 1 beigefügten Fassung

beschlossen. Die zugehörige Begründung einschließlich der Beikarte „Anpassung an den Klimawandel“ und Umweltbericht (Anlagen 2, 3 und 4) werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.“

Nach dem Feststellungsbeschluss wurde mit der Aktualisierung dieser Verfahrensvermerke die Genehmigungsfassung der Begründung des FNP erstellt.

Es folgen:

Genehmigungsverfahren bei der Oberen Behörde

Ausfertigung des Planes

Bekanntmachung der Genehmigung - Inkrafttreten des neuen FNP

Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung gemäß §6a BauGB

Jedermann kann nachfolgend den Flächennutzungsplan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen. Der wirksame Flächennutzungsplan 2026 mit der Begründung (einschließlich Umweltbericht) und der zusammenfassenden Erklärung wird ergänzend in das Internet eingestellt.

A.4. Methodik der Darstellung

- Der Darstellungsumfang im Planteil ist durch Aufzählung im §5 Abs. 2 BauGB beispielhaft vorgegeben, kann bei Bedarf aber ergänzt werden; er umfasst ausschließlich die Bodennutzung (reine Flächenplanung).
- Flächendarstellungen erfolgen generell nur als Bauflächen. Es werden keine Baugebiete definiert - Differenzierungserfordernisse bleiben nachfolgenden Planungsebenen vorbehalten.
- Der Flächennutzungsplan stellt planerische Zielaussagen dar und unterscheidet deshalb nicht zwischen Bestand und Neuplanung.
- Seine Darstellungen sind generell auf das Gemeindegebiet beschränkt.
- Die zeichnerische Grundlage, in welcher Art und Weise die Nutzungen dargestellt werden, erfolgte gemäß der Planzeichenverordnung (PlanZV in der Fassung vom 18.12.1990) als Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes; zur Verdeutlichung verschiedener, stadtspezifischer Aspekte wurde die in der PlanZV vorgegebene Liste von Symboltypen partiell erweitert.
- **Generalisierungsgrad:** Nach dem Wortlaut des §5 Abs. 2 BauGB soll der Flächennutzungsplan die Art der Bodennutzung des Gemeindegebiets lediglich in den „Grundzügen“ darstellen. Entsprechend seiner Aufgabe als **die Grundzüge darstellender Gesamtplan** müssen daher die Inhalte des Flächennutzungsplans einer weitgehenden Generalisierung unterzogen werden, um dem Gebot der Übersichtlichkeit und Lesbarkeit zu entsprechen und gleichzeitig den geforderten Spielraum für die zweite Stufe der Bauleitplanung zu gewährleisten. Eine grundstücksgenaue Abgrenzung der allgemeinen Art der Nutzung kann somit im Flächennutzungsplan nicht ersehen werden (keine Parzellenschärfe). Alle dargestellten Bauflächen sind somit Bruttobauflächen einschließlich Verkehrs- und Grünflächen u.ä.
- Die Untergrenze für Flächendarstellungen (**Darstellungsschwelle**) liegt i.d.R. bei 0,4 ha zusammenhängender Hauptnutzung. Hauptnutzung bedeutet hierbei, dass der dargestellte Bereich insgesamt von dieser Nutzungskategorie geprägt wird. Eine Ausnahme bilden hier einige Sonderbauflächen für Forschung und Lehre (SO F+L), welche auch unterhalb der Untergrenze für Flächendarstellungen in den Planteil aufgenommen wurden. Hierfür wird dennoch ein gesamtstädtischer Steuerungsbedarf gesehen und in den entsprechenden Kapiteln erläutert.
- Flächenmäßig kleinere Standorte mit gesamtstädtischer Bedeutung, die innerhalb anderer Nutzungsarten erfasst sind, werden nur durch die entsprechenden Symbole gekennzeichnet. Hier kann eine Festsetzung von Bauflächen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen. Einrichtungen, die lediglich Räumlichkeiten innerhalb von anders genutzten Gebäuden beanspruchen oder mit anderen Nutzungen unterlagert sind, werden nicht dargestellt.
- Die Darstellungen im Planteil werden zu jedem Kapitel der Begründung von Flächennutzungen und Ausstattungen des Gemeindegebietes im Teil D in einer jeweiligen Textkarte mit Kennzeichnung der fortlaufenden Nummerierungen der entsprechenden Tabellen zusätzlich verdeutlicht.
- Zur Herstellung des Planteils diente die digitale Stadtgrundkarte der Stadt Jena im Maßstab 1:10.000. Zu Gunsten eines vertretbaren Handlings und aufgrund drucktechnischer Rahmenbedingungen wird die Planzeichnung, die dem abschließenden Feststellungsbeschluss zugrunde gelegt wird, im Maßstab 1:12.500 erstellt und ausgefertigt.
- Flächen und Ausstattungen, die bereits im FNP 2006 dargestellt waren, werden (unabhängig von ihrer planungsrechtlichen Einstufung) in den tabellarischen Auflistungen der Begründung entsprechend durch eine graue Hinterlegung gekennzeichnet. Damit werden inhaltliche Veränderungen zwischen dem FNP 2006 und der FNP-Fortschreibung ablesbar.
- Zwischen wiederkehrenden Flächenangaben im FNP 2006 und im fortgeschriebenen Flächennutzungsplan bestehen teilweise geringfügige Abweichungen auf Grund der Neudigitalisierung der Kartengrundlage auf Basis einer aktualisierten Stadtgrundkarte sowie der Umstellung auf ein anderes geodätisches Referenzsystem.

Erläuterung für den Planteil relevanter Begriffe des Baugesetzbuches

Darstellungen: Gemäß §5 Abs.1 Satz 1 BauGB ist „[...] die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde **in den Grundzügen** darzustellen.“. Die Darstellungen sind die eigentlichen, planerischen Festlegungen des Flächennutzungsplans. Sie dienen der Umsetzung der Planungsvorstellungen der Gemeinde und spiegeln die Grundzüge der planerischen Entwicklungskonzeption wider. Nur aus ihnen können die verbindlichen Bauleitpläne entwickelt werden.

Kennzeichnungen: Kennzeichnungen betreffen Flächen von besonderer Beschaffenheit. Sie unterliegen nicht dem planerischen Willen der Gemeinde und gehören somit nicht zum materiellen Inhalt des Flächennutzungsplans. Kennzeichnungen besitzen lediglich eine Hinweisfunktion. Darunter fallen gemäß §5 Abs. 3 Nr. 1 -3 BauGB „1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind; 2. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind; 3. für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.“.

Nachrichtliche Übernahmen: Nachrichtliche Übernahmen entziehen sich der Planungshoheit der Gemeinde. Sie erfolgen gemäß §5 Abs. 4 Satz 1 BauGB für „Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, sowie nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen [...]“ und gemäß §5 Abs. 4a Satz 1 BauGB für „[...] Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des §78b Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes […] “. Nachrichtliche Übernahmen bilden keinen inhaltlichen Bestandteil des Flächennutzungsplans und unterliegen demzufolge nicht der Abwägung. Die Planungskonzeption der Gemeinde ist den nachrichtlichen Übernahmen anzupassen.

Vermerke: Vermerke entziehen sich wie die nachrichtlichen Übernahmen der Planungshoheit der Gemeinde. Sie dienen der Mitteilung über bisher nur in Aussicht genommene Planungen und sonstige Nutzungsregelungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften als denen des BauGB. Geregelt wird dies durch §5 Abs. 4 Satz 1 BauGB: „Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, sowie nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen […]“, in Verbindung mit dem §5 Abs. 4 Satz 2 BauGB „Sind derartige Festsetzungen in Aussicht genommen, sollen sie im Flächennutzungsplan vermerkt werden.“.

Zusätzlich erfolgen im Planteil methodische Hinweise, wenn der Planungsstand vorgesehener Projekte für die konkrete Darstellung als gemeindliches Entwicklungsziel noch nicht ausreichend verdichtet ist (z.B. Trassenvarianten für geplanten Radweg, Straßenbahn oder Straße). Auch zur immissionsverträglichen Anordnung von Nutzungen wird mittels einer Hinweisfunktion in der Planlegende verwiesen.

Erläuterung in der Begründung verwendeter Begriffe für die Zuordnung von Flächen

Der Hauptplan des Flächennutzungsplans stellt für das gesamte Stadtgebiet die planerischen Zielaussagen der gemeindlichen Entwicklung dar und unterscheidet deshalb bei der Darstellung der allgemeinen Art der Bodennutzung nicht zwischen bestehenden und geplanten Flächen. In der Begründung werden jedoch die Flächen entsprechend ihrer tatsächlichen planungsrechtlichen Einordnung aufgeführt.

Eine Beurteilung als **bestehende Baufläche** erfolgte entsprechend der tatsächlichen Verhältnisse des Bestands innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Mit der Darstellung im Flächennutzungsplan wird die Art der Bodennutzung in Übereinstimmung mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung bestätigt.

Planungsrechtlich gesicherte Bauflächen liegen im Geltungsbereich rechtskräftiger bzw. in Aufstellung befindlicher Bebauungspläne mit materieller Planreife gemäß §33 BauGB, auch wenn die Bebauung der Flächen noch nicht abgeschlossen ist bzw. noch nicht begonnen wurde. Die Übereinstimmung der

jeweiligen Planungsziele dieser Flächen mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung wurde in den Bebauungsplan-Verfahren geprüft und durch die entsprechende Beschlussfassung bzw. Genehmigung bestätigt.

Planungsrechtlich im Bebauungsplan-Verfahren befindliche Bauflächen liegen im Geltungsbereich in Aufstellung befindlicher Bebauungspläne ohne materielle Planreife gemäß §33 BauGB. Die Bestätigung einer generellen Übereinstimmung mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ist aber durch die bereits gefassten Beschlüsse (Einleitungsbeschluss, ggf. Auslegungsbeschluss) erfolgt, auch wenn die Verfahren noch nicht abgeschlossen sind.

Vorbehaltsflächen / Potenzialflächen sind im Flächennutzungsplan dargestellte geplante Flächen ohne eine zugehörige verbindliche Bauleitplanung. Über eine verbindliche Bauleitplanung / B-Plan soll hier Baurecht geschaffen werden.

Teil B. Grundlagen und Rahmenbedingungen

B.1. Allgemeine Rahmenbedingungen

B.1.1. Räumliche Lage und Vernetzung

Die Stadt Jena liegt zentral im Freistaat Thüringen und zählt in den neuen Bundesländern zu den Städten, welche seit vielen Jahren durch eine prosperierende wirtschaftliche und demografische Entwicklung geprägt sind. Neben der Landeshauptstadt Erfurt im Zentrum Thüringens und der Stadt Gera im östlichen Thüringen ist Jena eines von sechs **Oberzentren** im Freistaat (Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (TMIL) 2024, S. 25). Der Bereich entlang der Städtekette Gotha-Erfurt-Weimar-Jena zählt als „Innerthüringer Zentralraum" zu den Räumen mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen laut der Ersten Änderung des Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 „Thüringen im Wandel - Herausforderungen annehmen – Vielfalt bewahren – Veränderungen gestalten" (LEP 2025-1Ä). Somit nimmt Jena als Wachstumsmotor für das gesamte Land eine Schlüsselfunktion ein.

Die Stadt Jena ist Sitz global vernetzt agierender Unternehmen sowie ein international bekannter Universitäts-, Wissenschafts- und Forschungsstandort. Die enge Verzahnung von Wirtschaft und Wissenschaft, der Gründer- und Innovationsgeist sowie soziales Miteinander sind bis heute die Erfolgsfaktoren der Stadt. Aufgrund der dynamischen und lebendigen Stadtstruktur stellt sie sich erfolgreich Trends und Entwicklungen. Die Kombination ausgeprägter Stadtidentität, hoher Akademikerquote und offener Kommunikationskultur sind bis heute prägend.

Im Zuge der Deutschen Einheit veränderte sich die verkehrs- und wirtschaftsgeografische Lage Thüringens, womit Jena als Verkehrsknotenpunkt an Bedeutung gewann. Die Verkehrsanbindung durch die Bahn, deren Streckenführung im Saaletal und in Seitentälern ebenfalls ein strukturbildendes Element darstellt, erfolgt in Jena mit der Regionalverkehrsanbindung an die ICE-Strecke Dresden – Erfurt – Frankfurt sowie der Saalbahn auf der Strecke Großheringen – Saalfeld. Die Bundesfernstraßen B7 und B88 tangieren das Stadtzentrum. Die Stadt liegt außerdem direkt an der Bundesautobahn A4 und ist damit in Ost-West-Richtung sowie über die ca. 21 km entfernte Bundesautobahn A9 in Nord-Süd-Richtung in das übergeordnete bundesweite Fernstraßennetz eingebunden. Die nächsten Großstädte sind Erfurt, Halle (Saale), Leipzig, Gera, Chemnitz und Dresden.

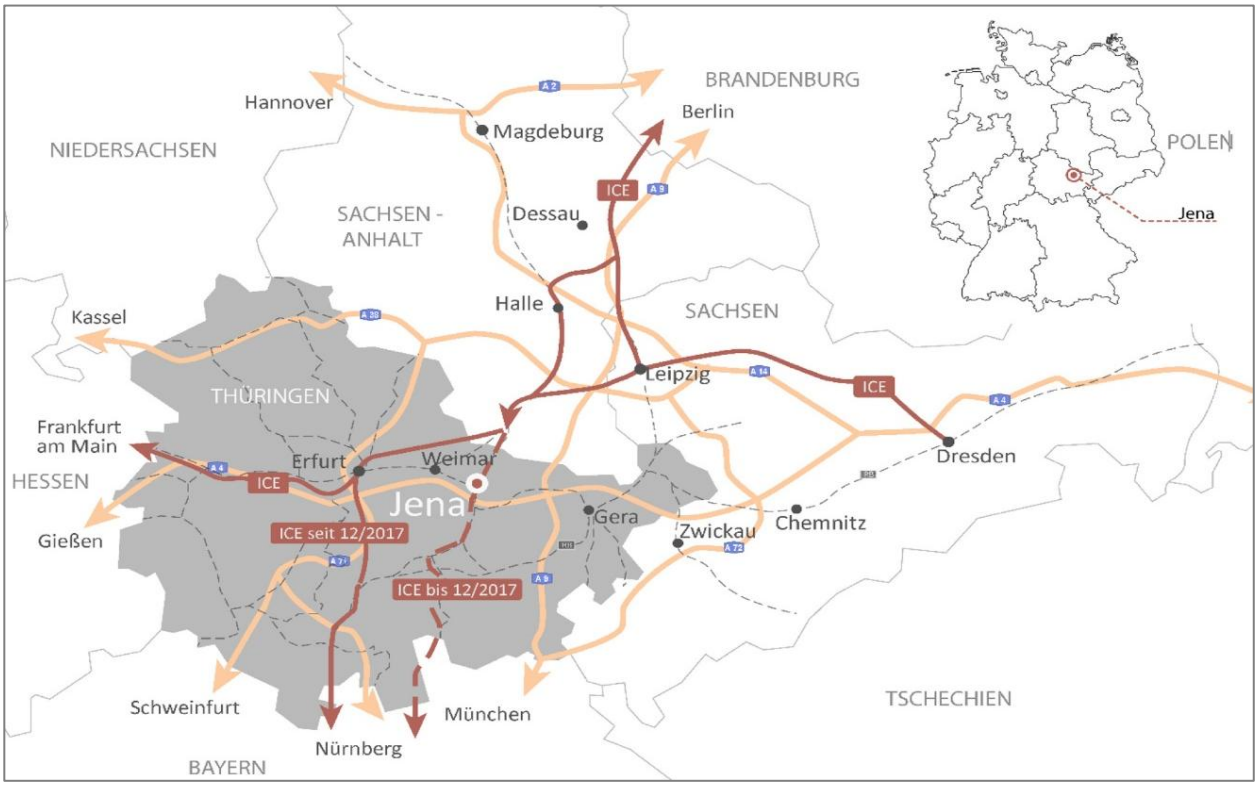


Abb. B / 1: Die Lage Jenas im Raum (Stadt Jena 2017a, S. 6)

Die räumliche Lage Jenas ermöglicht zahlreiche **Partnerschaften und Kooperationen** auf unterschiedlichen räumlichen Ebenen und verschiedenen thematischen Schwerpunkten, welche die Stadt auszeichnen. Innerhalb der Thüringer Städtekette Erfurt-Weimar-Jena gibt es eine enge Zusammenarbeit unter der Dachmarke „Impulsregion. Standort mit Zukunft“. Länderübergreifend setzt Jena sich als Mitglied in der Europäischen Metropolregion Mitteldeutschland e.V. für eine nachhaltige Entwicklung und überregional erfolgreiche Vermarktung ein. Daneben unterhält die Stadt Jena sieben mit Vertrag besiegelte Städte-Partnerschaften weltweit und pflegt weitere Kontakte und projektbezogene Kooperationen, zum Beispiel im Europäischen Verbund der Napoleonstädte (zur regionalen und interkommunalen Kooperation siehe auch Kap. ➡ C.2.2.3 Regionale und interkommunale Kooperation).

Eingebettet in eine einzigartige **naturräumliche und topografische Situation**, bedingt durch die Saale und ihre Nebenbäche, haben über Jahrtausende Erosionsprozesse den Landschaftsraum des Mittleren Saaletals geformt. Das natürliche Relief ist von dem im Mittel 2 km breiten Saaletal mit ausgeprägten Steilstufen an beiden Hängen geprägt, das ca. 250 m tief in die Muschelkalkplatte eingeschnitten ist. Die Nebentäler der Saale sind ebenfalls Sohlentäler mit Steilhängen. Nur das Tal der Roda, das in die Saale-Sandsteinplatte überleitet, ist durch flachere Hangneigungen gekennzeichnet. Die überwiegend bewaldeten Hochflächen werden von gegliederten Schichtstufen gebildet. Im Nordwesten (Krippendorf) geht die Landschaft in eine agrarisch genutzte Lösshochfläche über. Die Lage Jenas in einer einzigartigen Naturlandschaft im tief eingeschnittenen Kerbtal der Saale mit den umgebenden Hanglagen bestimmen Stadtstruktur, -bild und -klima sowie die Lebensqualität in der Stadt. Die Verflechtung von Siedlungs- und Naturraum gehört zu den wesentlichen Stärken des Raumes, da von jedem Punkt innerhalb der Siedlungsräume die umgebene Landschaft in wenigen Minuten Fußweg erreichbar ist. (Stadt Jena 2017a, S. 6f.)

B.1.2. Historische Stadtentwicklung

Eine erste Erwähnung der Stadt liegt aus der Zeit von 830 bis 850 vor. Die im Jahr 1140 als Besitzer von Jena nachzuweisenden Herren von Lobdeburg erhoben um 1230 den Ort zur Stadt, die bald danach ummauert wurde und ihre Selbstverwaltung unter dem 1275 bezeugten Rat ausbaute. Nach Verleihung des Stadtrechtes besaß die junge Stadt um 1300 eine Ausdehnung von ca. 400 x 500 m, umschlossen von städtischen Befestigungsanlagen. Bis auf die Entwicklung von bescheidenen Vorstädten, blieb Jena in diesen Grenzen über ca. 400 Jahre nahezu unverändert. Neben Handel und Ackerbau entwickelte sich der Weinanbau zur bedeutendsten Erwerbsquelle.

Die Universitätsgründung im Jahre 1558 verlieh der wirtschaftlichen und geistig-kulturellen Entfaltung sowie dem Stadtbild wichtige Impulse. Bis heute sind die universitären Einrichtungen insbesondere über die Innenstadt verteilt. Um 1800 entwickelte sich Jena zu einem geistigen Zentrum Deutschlands. Die stadtgestalterischen Veränderungen sprengten allmählich die mittelalterlichen Strukturen. Mit dem Abbau der Wehranlagen, insbesondere im späten 18. und frühen 19. Jahrhundert, setzte eine Verschmelzung der Altstadt mit den unmittelbar angrenzenden Vorstädten ein.

In der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts entwickelte sich Jena im Zusammenwirken von Zeiss, Abbe und Schott zum Inbegriff produktiver Verbindung von Industrie, Wissenschaft und Technik. Nachdem Carl Zeiss 1846 seine Optische Werkstätte in der damals 6.300 Einwohner zählenden Stadt errichtete, entstand innerhalb weniger Jahrzehnte ein Zentrum der Feinmechanischen und Optischen Industrie. Der Aufschwung der Carl-Zeiss Werke und des 1882 von Otto Schott gegründeten Glaswerkes war mit einem erheblichen Zuzug von Arbeitskräften verbunden. Um 1900 registrierte die Stadt fast 27.000 Einwohner.

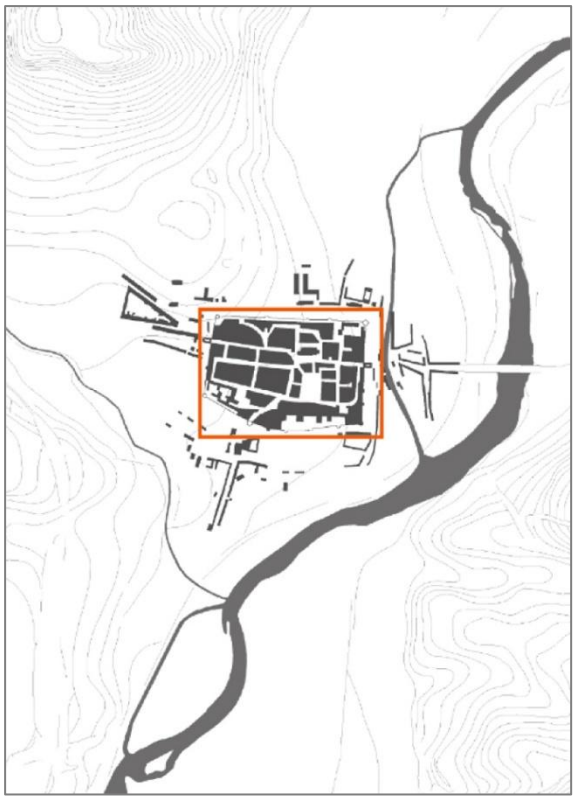


Abb. B / 2: Jena um 1750 (Stadt Jena 2017a, S. 9)



Abb. B / 3: Jena im Jahr 1897 (Stadt Jena 2017a, S. 9)

Die neu entstandenen Industriekomplexe wurden vom ständig weiter nach außen verschobenen Stadtrand umwachsen. Auf Grund der gewaltig gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum setzte die Errichtung neuer Stadtviertel ein. Stadterweiterungen erfolgten aufgrund der topografischen Gegebenheiten vornehmlich in Nord-Süd-Richtung, zunächst entlang der Ausfallstraßen, dann in planmäßig angelegten Wohngebieten an vorgelagerten Standorten.

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

Durch die Bombenangriffe des Jahres 1945 erlitt besonders die Innenstadt erhebliche Verluste. Die vergleichsweise kleine Altstadt wurde im Krieg stark zerstört, sodass von der historischen Bausubstanz nur noch Teilbereiche vorhanden sind. Die verbliebenen Altstadtbereiche sind unverzichtbar für die Stadtidentität und das Stadtbild und begründen den Städtetourismus in Jena.

Schwerpunkt der Stadtentwicklung in der Nachkriegszeit war der Wohnungsbau in Jena-Nord und Löbstedt. Mit dem Ausbau der optischen Industrie vor allem in den 1970er und 1980er Jahren wurden für die zuziehenden Arbeitskräfte neue Wohnstandorte geschaffen. Im Jahr 1975 war der Großstadtstatus mit 100.000 Einwohnern erreicht. Im Süden Jenas wurden in Lobeda und Winzerla neue Großsiedlungen des komplexen Wohnungsbaus errichtet, deren Umfang zu einem zweiten Siedlungsschwerpunkt und einer erheblichen Veränderung der Bevölkerungsverteilung innerhalb Jenas geführt hat.

Mit der deutschen Einheit im Jahr 1990 entstanden neue Prämissen der Stadtentwicklung: zu den wichtigsten Aufgaben zählte zunächst die Sicherung und Instandsetzung der historischen Bausubstanz in der Altstadt und den Gründerzeitquartieren sowie die Ergänzung um Bauflächen in Stadtrandlagen. Primäre Ziele waren eine Rückgewinnung von Standorten durch Sanierung und Nachverdichtung in den Sanierungsgebieten, eine Erhöhung der Nutzungsdichte und -vielfalt in der Kernstadt und der Entstehung neuer Standorte für den Wohnungsbau vor allem in den ländlichen Ortsteilen. Ein weiterer Schwerpunkt der Stadtentwicklung lag seit den 1990er Jahren in der Umstrukturierung und Erneuerung der Großwohnsiedlungen im Norden der Stadt sowie in Lobeda und Winzerla. Mit den Eingemeindungen im Jahr 1994 wurde die städtebauliche Struktur Jenas um acht Gemeinden mit insgesamt 16 ländlichen Ortsteilen ergänzt, womit sich die Einwohnerzahl des Gesamtstadtgebietes erhöhte und sich die Siedlungsfläche auf 11.423 ha nahezu verdoppelte. (vgl. Stadt Jena 2005a) Mit der Eingliederung eines Teilgebiets der Gemeinde Großschwabhausen in das Gebiet der Stadt Jena betrug die amtliche Katasterfläche zum Erarbeitungszeitpunkt des FNP 2006 (Stand 31.12.2004) 11.447,4 ha.



Abb. B / 4: Jena im Jahr 1935 (Stadt Jena 2017a, S. 10)

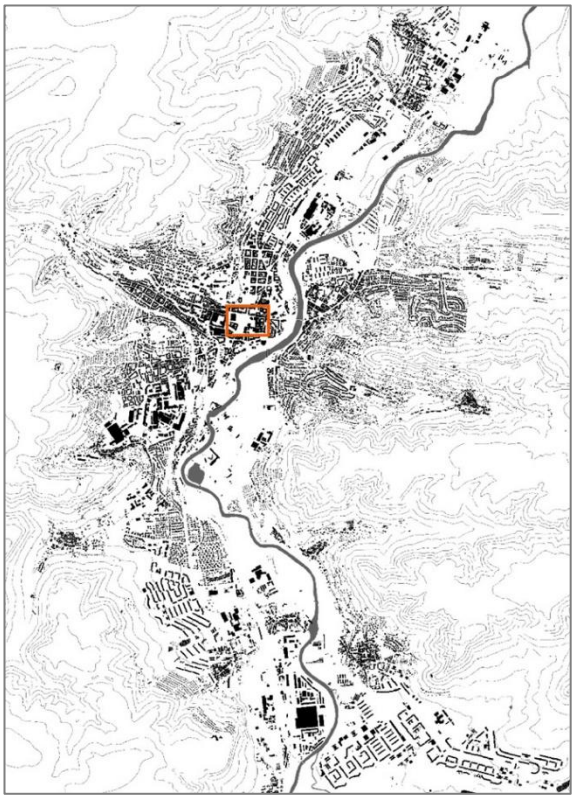


Abb. B / 5: Die räumliche Ausdehnung der Stadt Jena im Jahr 1990 (Stadt Jena 2017a, S. 11)

In den letzten zwei Jahrzehnten wurden umfangreiche Instandsetzungs- und Erneuerungsarbeiten in der Erschließung und Mobilisierung von Flächen für gewerbliche Aktivitäten und für Wohnzwecke unternommen. Die Neubauten auf dem Beutenberg-Campus für außeruniversitäre und wirtschaftsnahe Forschungseinrichtungen sowie der Umzug des Universitätsklinikums in einen Neubau in Lobeda sind Beispiele gesamtstädtisch bedeutender Vorhaben.

B.1.3. Stadträumliche Gliederung

Das heutige Stadtgebiet von Jena erstreckt sich auf einer Fläche von rund 11.477 ha und umfasst neben den historischen Bereichen der Innenstadt mehrere mittlerweile in die Stadtstruktur integrierte Ortschaften. Zusammen mit Stadt- und Dorferweiterungen, Großwohnsiedlungen sowie Gewerbe-, Wissenschafts- und Einzelhandelsflächen bilden diese ein **Siedlungsband entlang der Saale**. Bedingt durch die topografische Lage entwickelten sich von hier langgezogene Siedlungsstränge in die Seitentäler.

Zum Stadtgebiet von Jena zählen darüber hinaus insgesamt 20 weitere kleinere und größere ländliche Ortsteile (siehe Abb. B / 6). Einige dieser Ortslagen haben ihren ländlichen Dorfcharakter bewahrt, während sich andere durch Erweiterungen mit Wohn- und Gewerbeflächen stark verändert haben.

Für die stadtplanerische Arbeit ist das Stadtgebiet Jena auf Grundlage der statistischen Erhebungsbezirke in sechs sogenannte Planungsräume (PR) eingeteilt: Nord, West/Zentrum, Ost, Winzerla, Lobeda und Ortschaften (siehe Abb. B / 7).

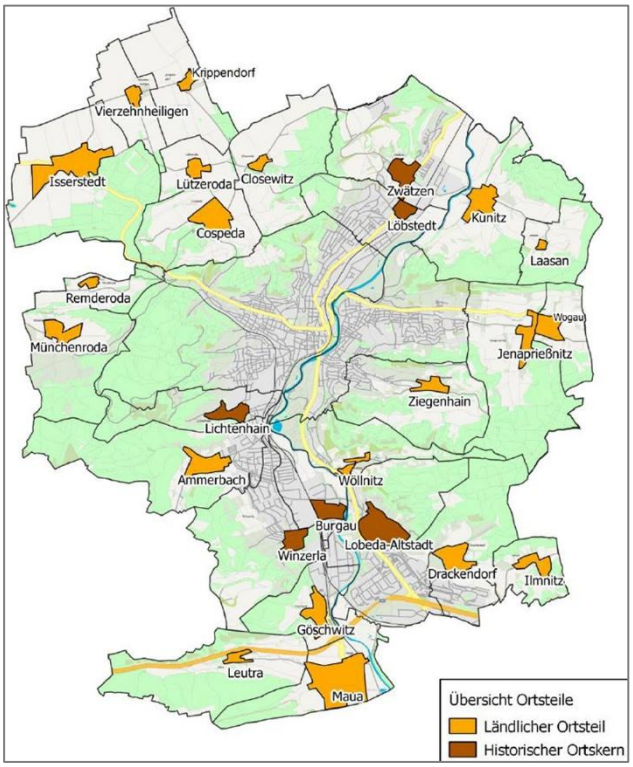


Abb. B / 6: Übersicht Ortsteile (Stadt Jena 2015a, S. 4)



Abb. B / 7: Planungsräume und statistische Bezirke (Stadt Jena 2025a, S. 1, Kap. 0.2)

B.1.4. Demografische Entwicklung

Status Quo

Die aktuelle Stadtentwicklung befindet sich in einem Spannungsfeld verschiedener Anforderungen aus wirtschaftlichen und demografischen Prozessen an die Stadtgestalt. Insbesondere die **Bevölkerungsentwicklung** führt zu neuen Handlungserfordernissen. Der demografische Wandel bestimmt zunehmend die politische und planerische Arbeit in der Kommune.

„Die Stadt Jena weist seit einem halben Jahrhundert eine bemerkenswerte Stabilität der Einwohnerzahlen auf. Mitte der 1970er Jahre wurde erstmals die 100.000er-Marke überschritten, Ende der 1980er Jahre zählte Jena so viele Einwohner wie bereits heute. Während viele ostdeutsche Städte und Regionen nach der Wende 1989 erhebliche Bevölkerungsverluste hinnehmen mussten, sind die Einwohnerzahlen in den 1990er Jahren in Jena nur um wenige Prozentpunkte gesunken und erreichten im Jahr 2000 den niedrigsten Stand mit rund 97.000 Einwohnern. Zugleich wurden durch die Eingemeindung von 16 Ortsteilen im Jahr 1994 ungefähr 7.700 Einwohner hinzugewonnen. Zu Beginn des 21. Jahrhunderts waren die Bevölkerungszahlen stabil bis leicht ansteigend.“ (Stadt Jena 2017a, S. 15) Seit Beginn der 2000-er Jahre ist in Jena ein kontinuierliches Wachstum zu verzeichnen. Die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz in Jena stieg (nach Angaben des Melderegisters) seit dem im FNP 2006 betrachteten Zeitraum (31.12.2003) von 102.634 auf 109.725 Endes des Jahres 2024 an (vgl. Stadt Jena 2024a, S. 5). Davon verteilen sich weniger als 10 % (ca. 9.000) auf die insgesamt 20 ländlichen Ortsteile der Stadt, während sich der überwiegende Bevölkerungsanteil entlang des urban geprägten Siedlungsbandes konzentriert. Die Stadträume rund um

das Jenaer Zentrum sowie die Großwohnsiedlungen Winzerla und Lobeda bilden dabei die Siedlungsschwerpunkte. (vgl. Stadt Jena 2024a, S. 32)

Eine wesentliche Ursache für diese positive Bevölkerungsentwicklung war ein leicht schwankendes, aber generell positives Saldo von Geburten und Sterbefällen. Im Vergleich zum Thüringer Durchschnitt bekommen Frauen im gebärfähigen Alter (15 bis unter 45 Jahre) in Jena weniger und später Kinder. Dies hängt maßgeblich mit dem hohen Anteil an Studenten und Absolventen zusammen, womit die stärker akademisch und städtisch geprägte Sozialstruktur zum Ausdruck kommt. Da die Jenaer Bevölkerung in den letzten Jahren etwas älter geworden ist, lässt sich im Trend eine leichte Zunahme der Sterbefälle erkennen. Im Vergleich zu anderen deutschen Städten werden die Einwohner in Jena jedoch älter; dies dürfte ebenfalls mit der stärker akademisch geprägten Sozialstruktur zusammenhängen. Einen weiteren, dynamischen Faktor der Bevölkerungsentwicklung stellt die räumliche Bevölkerungsbewegung dar – hier verzeichnet Jena im Wanderungssaldo aus Zu- und Wegzügen der unterschiedlichen Herkunfts- und Zielgebiete ebenfalls moderate Zuwächse. (vgl. Stadt Jena 2019a, S. 4)

Hinzu kommt, dass in Jena der Anteil junger Menschen vergleichsweise hoch ist. Im Landesvergleich besitzt Jena mit einem Anteil an Einwohnern unter 40 Jahren von fast 50 % die jüngste Bevölkerung landesweit, der Anteil in Thüringen beträgt hier unter 40 % (vgl. Thüringer Landesamt für Statistik (TLS) 2025). Mit Blick auf die Wanderungsbewegungen nach Altersgruppen fällt auf, dass insbesondere Personen zwischen 18 bis unter 25 Jahren zu Ausbildungs- und Studienzwecken nach Jena ziehen. Im typischen Alter des Berufseinstiegs und der Familiengründung (Personen zwischen 25 bis unter 45 Jahren) überwiegen die Wegzüge (vgl. Stadt Jena 2024a, S. 25). Obgleich Jena durch Zuzüge und Geburten über eine vergleichsweise junge Altersstruktur verfügt, setzt auch hier der demografische Wandel und somit der Trend zu einer durchschnittlich älter werdenden Gesellschaft ein. Das stärkste Wachstum innerhalb der letzten 15 Jahre verzeichnet die ältere Generation über 65 Jahre.

Perspektiven

Eine Einschätzung, wie sich zukünftig die Bevölkerungszahl, die Altersstruktur und die Haushaltsgrößen verändern werden - insbesondere vor dem Hintergrund, dass sich Jena in den vergangenen Jahren positiver entwickelt hat als die meisten anderen ostdeutschen Städte - erfolgt in der **Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2019** der Stadt Jena mit einem Prognosezeitraum bis 2035. „Ausgangsbasis der Berechnungen waren detaillierte Analysen der bisherigen demografischen Entwicklungen in Jena und im Vergleich mit überregionalen Trends. Eine wichtige Informationsgrundlage sind dabei auch die Erfahrungen aus dem langjährigen Monitoring zu Wohnungsmarkt und Stadtentwicklung.“ (Stadt Jena 2019a, S. 3)

Mit der Bevölkerungsprognose 2019 wurde eine möglichst präzise Vorhersage der Nachfrageentwicklung getroffen. Im Rahmen von einem Best-, Real- und Worst Case wurden in der Prognose realistische Bandbreiten dieser Entwicklung geprüft. Best Case und Worst Case stellen mögliche Abweichungen unter besonderen Bedingungen dar. Für die langfristigen Planungen stellt die Basisvariante (Real-Case) die generelle Grundlage dar. Die Rahmenbedingungen für weiteres Wachstum und für eine zwischen Real-Case und Best-Case liegende Entwicklung sollen auf Grundlage des städtischen Beschlusses 18/1970-BV **„Strategie für Wachstum und Investitionen“** vom 12.12.2018 geschaffen werden (siehe auch Kap. ➡ B.3.2.1 Strategie für Wachstum und Investitionen). Die im Folgenden genannten Zahlen entsprechen dem sogenannten Real-Case-Szenario.

Im Ergebnis der Bevölkerungsprognose 2019 wird Jena weiterhin leicht wachsen: Die Zahl der Wohnberechtigten wird bis zum Ende des Prognosezeitraumes 2035 auf 116.549 Wohnberechtigte ansteigen. Die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz steigt im gleichen Zeitraum auf 110.293. (vgl. Stadt Jena 2019a, S. 7, 11) Dieses moderate Wachstum ist Ergebnis gegenläufiger Entwicklungen: In der Summe führt eine relativ konstante Geburtenrate mit einer gleichzeitigen Zunahme der Sterbefälle ab 2020 zu einem negativen natürlichen Saldo. Dies entspricht der typischen Entwicklung von Sterbeüberschüssen wie in fast allen ostdeutschen Städten, allerdings fallen sie in Jena relativ gering aus. Daneben werden mit der Bevölkerungsprognose 2019 leichte Wanderungsgewinne erwartet, da Jena als Universitäts- und

Fachhochschulstadt einen großen Anziehungspunkt für die ausbildungsorientierte Altersgruppe der 18- bis 27-Jährigen darstellt.

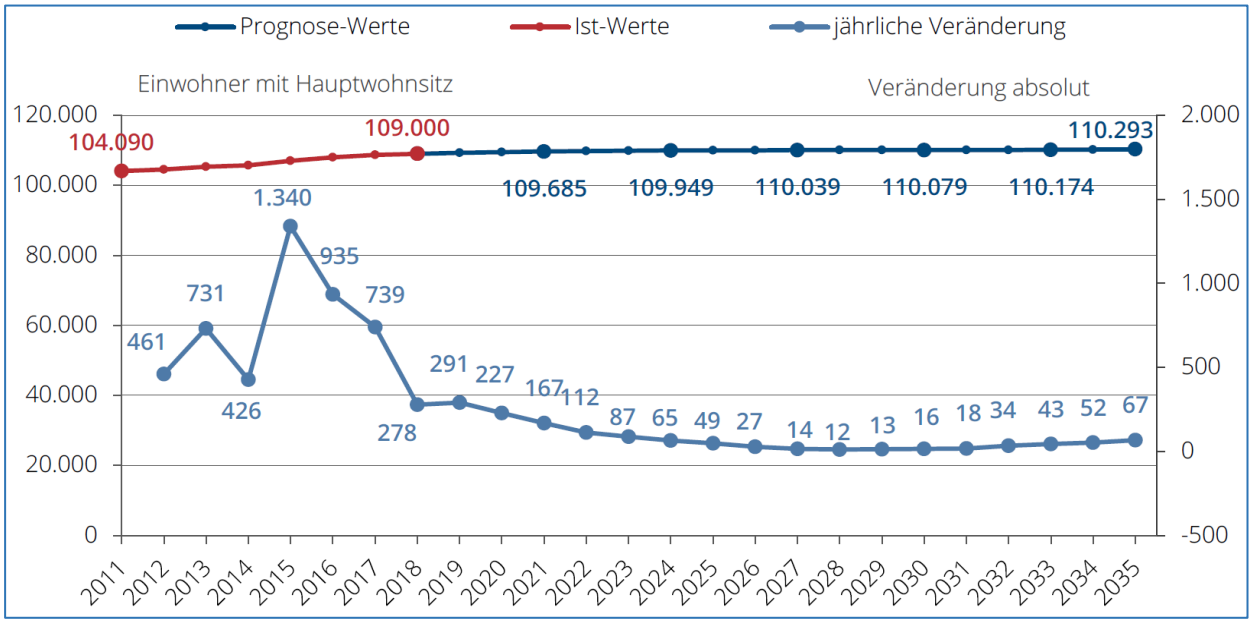


Abb. B / 8: Bevölkerungsentwicklung in Jena 2011 bis 2035 (Stadt Jena 2019a, S. 7)

Von der positiven Bevölkerungsentwicklung profitieren, insbesondere aufgrund der weiteren Wohnbautätigkeit, die kernstädtischen Planungsräume sowie die Ortschaften in besonderem Maße.

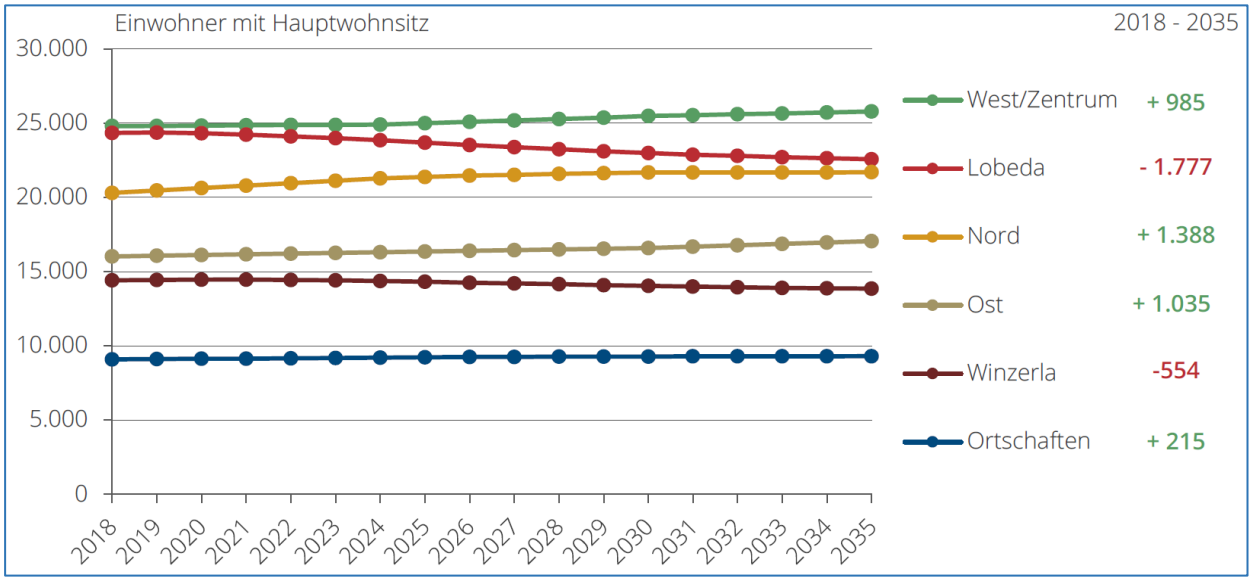


Abb. B / 9: Bevölkerungsentwicklung in den Planungsräumen 2018 bis 2035 (Stadt Jena 2019a, S. 10)

Der demografische Wandel führt nicht nur zu einer veränderten Bevölkerungsentwicklung, sondern auch zu veränderten **Haushaltsstrukturen und -zahlen**, die insbesondere für den Wohnungsmarkt von großer Bedeutung sind. Die zukünftige Zahl der statistischen Privathaushalte bzw. Wohnhaushalte wurde für die Stadt Jena auf Basis der Bevölkerungsprognose 2019 für den Real Case mit Nebenwohnsitzen in Verbindung mit den jährlichen Haushaltegenerierungsverfahren berechnet. Sie wird sich vor allem durch die positive Bevölkerungsentwicklung und den fortschreitenden Haushaltsverkleinerungsprozess voraussichtlich um ca. 3,4 % von 61.043 (2018) auf 63.133 (2035) erhöhen. (vgl. Stadt Jena 2025a, S. 3, Kap. B1.2) Zugleich verdeutlicht die Prognose, dass sich die gesamtstädtische Entwicklung in den Planungsräumen aufgrund der unterschiedlichen Ausgangssituationen und Perspektiven voneinander unterscheidet.

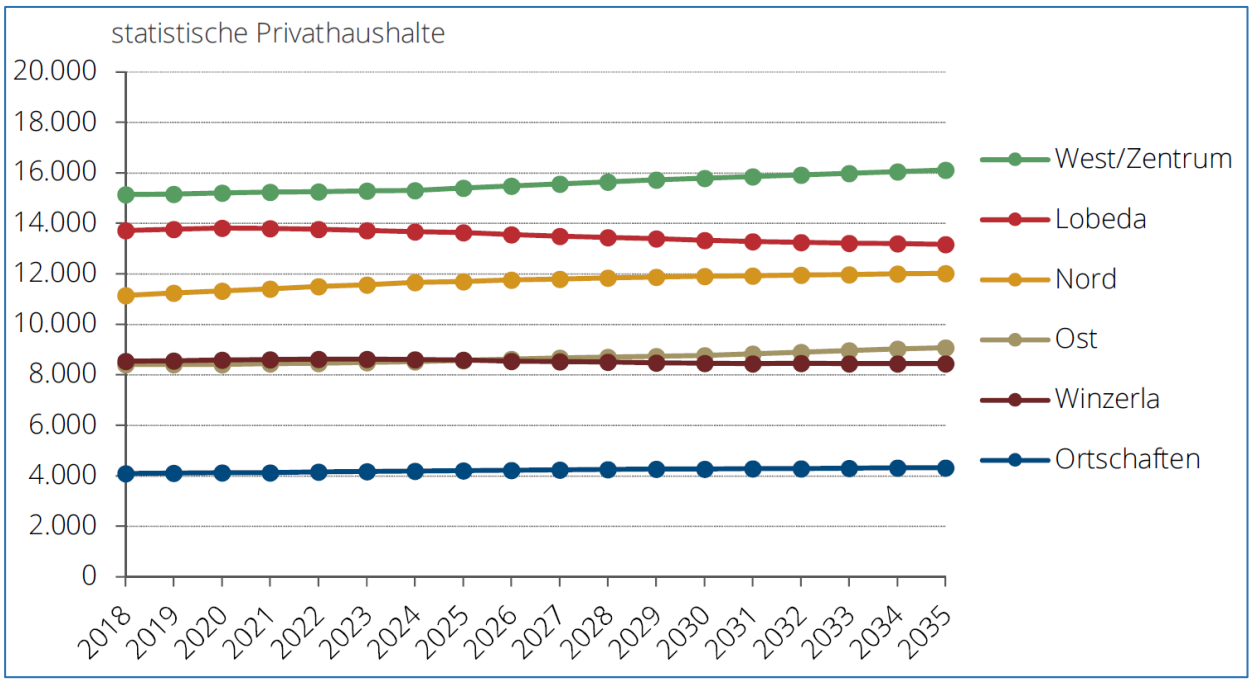


Abb. B / 10: Entwicklung der statistischen Privathaushalte in den Planungsräumen 2018 bis 2035 (Stadt Jena 2025a, S. 4, Kap. B1.2)

Bei der Betrachtung der Haushaltsgrößenentwicklung wird deutlich, dass sich der zentrale Trend der vergangenen Jahre – der Anstieg der 1-Personen-Haushalte – weiter fortsetzt. Der Anteil der 1-Personen-Haushalte an allen Haushalten steigt von ca. 52,0 % (2018) auf ca. 54,9 % zum Ende des Prognosezeitraumes. Die Anzahl der Haushalte mit mehreren Personen wird bis 2035 hingegen abnehmen. Absolut und relativ geht die Zahl der 2-Personen-Haushalte zurück, der Anteil sinkt von 29,3 % auf 27,1 %. Größere Haushalte (3 und mehr Personen) nehmen bis ungefähr 2025 zu und anschließend bis 2035 kontinuierlich ab. Das zwischenzeitliche Hoch geht auf die temporäre Zunahme der Familien mit mehreren Kindern und auf den Anstieg der Mehrpersonenhaushalte zurück. (vgl. Stadt Jena 2025a, S. 3, Kap. B1.2)

Haushaltsgröße	2018	2020	2025	2030	2035	Veränderung 2018 bis 2035	
1 Person	31.612	32.145	33.323	33.896	34.668	3.056	+9,7%
2 Personen	17.916	17.801	17.104	17.122	17.107	-809	-4,5%
3 Personen	6.135	6.145	6.191	6.133	6.075	-60	-1,0%
4 und mehr Personen	5.380	5.370	5.458	5.368	5.283	-97	-1,8%
Jena gesamt	61.043	61.461	62.077	62.519	63.133	2.090	+3,4%

Abb. B / 11: Entwicklung d. statistischen Privathaushalte Jena 2018 bis 2035 (Stadt Jena 2025a, S. 3, Kap. B1.2)

Die demografische Ausgangslage Jenas bietet **gute Chancen für die zukünftige Entwicklung** der Stadt. Im aktuellen Prognos-Zukunftsatlas (2022) wird Jena als Region mit „sehr hohen Chancen“ bewertet. Damit unterscheidet sich die Stadt nicht nur von den übrigen Landesteilen in Thüringen, sondern nimmt bundesweit eine herausragende Stellung ein (Platz 29 im Gesamtranking). Besondere Stärken werden im Bereich „Arbeitsmarkt“ gesehen, aber auch bei den Indikatoren „Demografie“ und „Wettbewerb / Innovation“ belegt Jena einen sehr guten Rang (vgl. Prognos AG 2022, S. 10) Die Einschätzung gründet auch auf den positiven Geburtenraten sowie der jungen Altersstruktur. Diese wiederum leiten sich aus der hohen Studierendenzahl ab, die in Jena mehr als ein Fünftel der Gesamtbevölkerung darstellt. Hier liegen zugleich Chancen und Risiken für die zukünftige Bevölkerungsentwicklung, da sie in engem Zusammenhang mit der Hochschulentwicklung steht und zu einem Teil von den Studierendenzahlen abhängt.

Die positive Einwohnerentwicklung in Jena entsteht auch aus der großen Attraktivität Jenas als Universitätsstadt und als Stadt mit guter Wohn- und Lebensqualität. Dafür sprechen hohe urbane Qualitäten, wie eine vielfältige Bildungslandschaft, ein nachfragegerechtes Angebot an öffentlichen sozialen und kulturellen Einrichtungen oder die enge Verzahnung mit der reizvollen umgebenden Landschaft im Saaletal.

In Jena sind dem Bevölkerungswachstum infolge der topografischen Gegebenheiten natürliche Grenzen gesetzt, weswegen die Bevölkerungsentwicklung in Jena mehr als in anderen Städten von der Mobilisierung, Verdichtung und Umnutzung vorhandener Flächenressourcen abhängig ist. Die Flächenbedarfe für die bis 2035 prognostizierten Bevölkerungszahlen können im Rahmen der laufenden Aktivierung und Umsetzung vorhandener Projekte gedeckt werden. Mit Blick auf die Zukunftsaufgaben der Stadt Jena wird das Thema des Flächenverbrauchs eine weiterhin zentrale Rolle einnehmen. Zugleich wird deutlich, dass die regionale Zusammenarbeit an Bedeutung gewinnt (siehe auch Kap. "➡ C.2.2.3 Regionale und interkommunale Kooperation).

B.2. Gesetzliche Grundlagen der Aufstellung des Flächennutzungsplans

Aus dem Recht auf kommunale Selbstverwaltung gemäß Grundgesetz Art. 28 leitet sich die kommunale Planungshoheit der Gemeinden ab. Diese erfasst als in eigener Verantwortung zu erfüllende Aufgabe auch die Bauleitplanung.

Der gesetzliche Auftrag für die Aufstellung bzw. Fortschreibung eines Flächennutzungsplans ist im **Baugesetzbuch** fixiert. Hier werden explizit definiert:

- Aufgaben, Inhalte und Grundsätze,
- insbesondere zu berücksichtigende Belange,
- Vorschriften zum Umweltschutz und
- Aufstellungs-, Beteiligungs- und Genehmigungsverfahren.

Umweltprüfung, Umweltbericht

Mit der im Jahr 2004 erfolgten Novellierung des Baugesetzbuches im Rahmen des Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau 2004) sind bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen die Vorschriften zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung zu beachten. Gemäß §2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung nach §1 Abs. 6 Nr. 7 und §1a BauGB durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem **Umweltbericht** beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht bildet gemäß §2a BauGB einen gesonderten Teil dieser Begründung zum Flächennutzungsplan der Stadt Jena (siehe Teil E – Umweltbericht), wobei Umfang und Detaillierungsgrad der generalisierenden Ebene des Flächennutzungsplans entsprechen.

B.3. Planerische Vorgaben

Die planerischen Vorgaben und daraus abgeleitete übergeordnete Zielstellungen wurden in die Darstellungen im Planteil sowie in die einzelnen thematischen Fachkapiteln der Begründung zum Flächennutzungsplan überführt und - entsprechend den Möglichkeiten der generalisierenden Darstellung – Grundlage der Flächennutzungsplanung.

B.3.1. Überörtliche Planungen

Aus der Integration des Flächennutzungsplans in das System der räumlichen Planungen (siehe auch Kap. ➡ A.2 Bedeutung des Flächennutzungsplans) ergibt sich die Notwendigkeit der Anpassung an übergeordnete Ziele und Planungsvorgaben. Das heißt, diese sind für die Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde i.d.R. bindend. Aufgabe des Flächennutzungsplans ist es, unter Berücksichtigung der übergeordneten Vorgaben die Zielstellungen fachbezogener kommunaler Planungen zusammenzuführen und soweit möglich und erforderlich (d.h. flächenbezogen) in den Flächennutzungsplan zu übertragen.

Nachfolgend werden die wichtigsten übergeordneten Ziele und Planungsvorgaben in Bezug auf die Flächennutzungsplanung erläutert. Bei einer direkten und ausschließlichen Bedeutung für einzelne Themenfelder oder konkret benannte Standorte sind diese in die Begründung der Flächendarstellungen (siehe Teil D) integriert.

B.3.1.1. Leitziele und Planungsvorgaben auf Europa- bzw. Bundesebene

Europäische Raumentwicklung

Im Europäischen Raumentwicklungskonzept (EUREK) sind die Grundzüge der europäischen Raumentwicklung zusammengefasst. Im Mittelpunkt stehen der wirtschaftliche und soziale Zusammenhalt, die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen und des kulturellen Erbes sowie eine ausgeglichenere Wettbewerbsfähigkeit des europäischen Raumes. Raumentwicklungspolitische Leitbilder sind:

- die Entwicklung eines ausgewogenen und polyzentrischen Städtesystems und einer neuen Beziehung zwischen Stadt und Land,
- die Sicherung eines gleichwertigen Zugangs zu Infrastruktur und Wissen,
- die nachhaltige Entwicklung, intelligentes Management und Schutz von Natur und Kulturerbe.

(vgl. Europäische Kommission 1999, S. 11)

Bundesraumordnung

Das Bundesraumordnungsgesetz (ROG) beschränkt sich auf grundsätzliche inhaltliche Vorgaben und Verfahren und überlässt die Ausgestaltung den Planungsebenen der Länder. Leitvorstellung ist eine nachhaltige Raumentwicklung, nach der die sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Ansprüche an den Raum dauerhaft miteinander in Einklang gebracht werden sollen.

Die Ministerkonferenz für Raumordnung hat im März 2016 neue Leitbilder für die Raumentwicklung in Deutschland verabschiedet, die als gemeinsame Orientierung für Bund und Länder dem Nachhaltigkeitsprinzip und dem räumlichen Zusammenhalt gerecht werden:

- Wettbewerbsfähigkeit stärken
- Daseinsvorsorge sichern
- Raumnutzungen steuern und nachhaltig entwickeln
- Klimawandel und Energiewende gestalten

Zum länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH, BGBl. I S. 3712 vom 25.08.2021) wird Näheres in Kapitel ➡ D.8.2.1 Überschwemmungsgebiete, Risikogebiete ausgeführt.

Ziele der Raumordnungsplanung sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen durch die kommunale Bauleitplanung zwingend zu beachten.

B.3.1.2. Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung

1. Änderung des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 (LEP 2025-1Ä)

Die Landesplanung konkretisiert die raumordnerischen Ziele der europäischen und nationalen Ebene. Sie erfasst Planungen und Maßnahmen, deren Tragweite über eine einzelne Planungsregion hinausgeht und

die für das ganze Land oder länderübergreifend von Bedeutung sind. Das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 stellt somit den Rahmen für die zukünftige Entwicklung des Landes dar. Es ist am 5. Juli 2014 in Kraft getreten. Die Erste Änderung des LEP 2025 (LEP, GVBl 6/2014 vom 04.07.2014, geändert durch Verordnung vom 5. August 2024, GVBl 12/2024 vom 30.08.2024) wurde am 9. Juli 2024 durch die Thüringer Landesregierung beschlossen und ist am 31. August 2024 in Kraft getreten. Sie ordnet die Stadt Jena wie folgt ein:

- hinsichtlich der Raumstruktur ist Jena als Teil des „Innerthüringer Zentralraums“ als Raum mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen und hierbei als demografisch und wirtschaftlich stabiler Zentralraum eingeordnet
- Einstufung im System Zentraler Orte als Oberzentrum (neben Erfurt und Gera Eisenach, Erfurt, Gera und Nordhausen sowie dem Oberzentrum Südthüringen mit den Städten Suhl, Zella-Mehlis, Schleusingen, Oberhof, Meiningen und Schmalkalden)
- Jena bildet einen mittelzentralen wichtigen Funktionsraum mit einer eindeutigen Ausrichtung auch für Bereiche des direkten Umlandes sowie einer bilateralen Ausrichtung für weiträumige Bereiche der angrenzenden Landkreise, hier vor allem des Saale-Holzland-Kreises

(vgl. Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (TMIL) 2024)

Im Landesentwicklungsprogramm sind folgende Erfordernisse der Raumordnung mit einer besonderen Bedeutung für die Flächennutzungsplanung der Stadt Jena aufgelistet (nicht abschließend):

„**1.1.2 G** In den **Räumen mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen** soll der Verbesserung der Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung bei konkurrierenden Raumfunktionen oder -nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. Hierzu soll die Anbindung an die nationalen und internationalen Waren- und Verkehrsströme gesichert und zukunftsfähig ausgebaut werden. Flächen für Gewerbe und Industrie sollen in ausreichendem Umfang ermöglicht werden.“ (Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (TMIL) 2024, S. 11)

„**1.2.1 G** Die **Thüringer Kulturlandschaft** soll in ihrer Vielfalt und Maßstäblichkeit von Siedlung und Freiraum erhalten und zur Stärkung der regionalen Identität und Wirtschaftskraft weiterentwickelt werden. Beeinträchtigungen der historisch gewachsenen polyzentrischen Siedlungsstruktur mit ihren Städten und Dörfern sowie deren unverwechselbaren Kulturdenkmalen als wichtige Elemente der Kulturlandschaft sollen vermieden werden.“ (Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (TMIL) 2024, S. 15)

„**2.2.6 G** In den Oberzentren sollen die **hochwertigen Funktionen der Daseinsvorsorge mit landesweiter Bedeutung** konzentriert und zukunftsfähig weiterentwickelt werden.“ (Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (TMIL) 2024, S. 27)

„**2.4.1 G** Die Siedlungsentwicklung in Thüringen soll sich am **Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“** orientieren. Dabei soll der Schaffung verkehrsminimierender Siedlungsstrukturen, der Ausrichtung auf die Zentralen Orte und der Orientierung an zukunftsfähigen Verkehrsinfrastrukturen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. […] **2.4.2 G** Die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke soll sich am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem **Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuinanspruchnahme“** folgen. Der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen wird dabei ein besonderes Gewicht beigemessen.“ (Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (TMIL) 2024, S. 40)

„**2.5.5 G Universitäten, Fachhochschulen** [...] sollen unter Berücksichtigung gewachsener Infrastrukturen gesichert werden. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die die vorhandenen Wissenschafts- und Forschungsstandorte beeinträchtigen, sollen vermieden werden.“ (Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (TMIL) 2024, S. 46)

„**4.2.1 G** In den landesbedeutsamen **Entwicklungskorridoren** soll der Stärkung der Standortgunst Thüringens und seiner Teilräume im Hinblick auf den erreichten Infrastrukturausbau und die Siedlungsentwicklung, insbesondere der Zentralen Orte, bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. Landesbedeutsame Entwicklungskorridore sind: A 4: Landesgrenze Hessen – Eisenach – Gotha – Erfurt – Weimar – Jena – Gera – Landesgrenze Sachsen …“ (Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (TMIL) 2024, S. 64)



Abb. B / 12: Entwicklungskorridor. (Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (TMIL) 2024, S. Karte 3: Zentrale Orte und Infrastrukturen)

Regionalplan Ostthüringen (RP-OT 2025)

Die Regionalplanung stellt das Bindeglied zwischen der Landesplanung und der kommunalen Ortsplanung dar und dient zur Umsetzung der hochstufigen landesplanerischen Festlegungen aus dem Landesentwicklungsprogramm. Sie transportiert die inhaltlichen Aussagen der Landesplanung auf die Ebene der Region. Träger der Regionalplanung in Thüringen sind die Regionalen Planungsgemeinschaften. Jena ist als kreisfreie Stadt Mitglied der Regionalen Planungsgemeinschaft Ostthüringen.

Der 2012 bekanntgegebene Regionalplan Ostthüringen wurde nach erfolgter Fortschreibung des LEP 2025 geändert (Beschluss zur Änderung: 03/2015). Der fortgeschriebene **Regionalplan Ostthüringen 2025** wurde am 12.01.2026 mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 2/2026 wirksam. Der Regionalplan Ostthüringen 2012 trat damit außer Kraft.

Hinweis: Die Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen hat nach erfolgter Fortschreibung des LEP 2025 am 29.11.2024 die Aufstellung eines Sachlichen Teilplans „Windenergie und Sicherung des Kulturerbes“ beschlossen. In diesem sollen entsprechend den Vorgaben des geänderten LEP 2025-1Ä für die Windenergienutzung Vorranggebiete „Windenergie" ausgewiesen werden.

Im RP-OT 2025 sind folgende Grundsätze der Regionalplanung mit einer besonderen Bedeutung für die Flächennutzungsplanung der Stadt Jena aufgelistet (nicht abschließend):

G 1-8 legt fest, dass zur **Sicherung der oberzentralen Funktionen** der Stadt Jena (unter anderem) darauf hingewirkt wird:

- „die Bedingungen zur Schaffung von spezialisierten zukunftsträchtigen Arbeitsplätzen zu optimieren“ (Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen 2025, S. 10),
- „die Standortvoraussetzungen für Unternehmen mit hohen Anforderungen an Infrastruktur und weiche Standortfaktoren zu verbessern“ (ebd.),
- „die hochwertigen spezialisierten Einrichtungen und Dienstleistungen mit überregionaler Bedeutung sowie umfassenden Angebote an Gütern und Leistungen des spezialisierten Bedarfes zu erhalten“(ebd.),
- „ihren multifunktionalen innerstädtischen Einkaufs- und Erlebnisbereich auszubauen und weiter aufzuwerten“(ebd.) und
- „den Stadtumbau entsprechend den Bedingungen des demografischen Wandels zur Stärkung und Aufwertung des Stadtzentrums sowie für funktionsfähige Infrastrukturnetze und Stadtquartiere fortzusetzen“ (ebd.).

„Darüber hinaus sollen folgende Entwicklungsrichtungen umgesetzt werden: […]

- Weiterentwicklung als Standort der Wissenschaft, der innovativen Forschung und als Technologiestandort für global agierende Unternehmen,
- weiterer Ausbau der Universität Jena als international bekannte Universität, des Universitätsklinikums und der Ernst-Abbe-Hochschule Jena und Zusammenarbeit mit Hochschul- und anderen Einrichtungen in Gera,
- Fortführung des Ausbaues innovativer Technologiestandorte,
- […]“ (ebd.).

„**G 2-2** Der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung in der Planungsregion Ostthüringen soll auf flächeneffizienten Siedlungsformen, einer angemessenen Nachverdichtung bestehender Siedlungsgebiete und in der Erneuerung des Bestandes liegen.“ (Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen 2025, S. 19)

„**G 2-3** Die Neuausweisung von Siedlungsfläche im Außenbereich soll vermieden werden. Vor Inanspruchnahme unbebauter Flächen im Außenbereich sollen alle Potenziale zur Auslastung bestehender Baugebiete und die Nutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen im Innenbereich geprüft und bevorzugt genutzt werden.“ (Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen 2025, S. 20)

„**G 2-4** Gemeinden sollen ihren gemeindlichen Siedlungs- und Versorgungskern bestimmen. Gemeinden, die als Zentraler Ort ausgewiesen sind, sollen die zentralörtlichen Funktionen im Siedlungs- und Versorgungskern bündeln. Siedlungs- und Versorgungskerne zeichnen sich dabei durch eine städtebaulich integrierte und durch den ÖPNV gut erreichbare Lage aus und verfügen über eine hohe Ausstattung an Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen.“ (Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen 2025, S. 20)

„**G 2-6** Neue Siedlungsflächen sollen vorrangig im Siedlungs- und Versorgungskern der Zentralen Orte und Gemeinden konzentriert werden. Eine besondere Eignung für Wohnbauentwicklung weisen diejenigen Standorte auf, an denen eine räumlich gebündelte Versorgung mit öffentlichen und privaten Gütern, sowie eine bedarfsgerechte verkehrstechnische Erschließung durch öffentliche Verkehrsmittel, gewährleistet ist.“ (Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen 2025, S. 21)

„**G 2-8** Bei Siedlungstätigkeiten in der Planungsregion sollen die Herausforderungen der Klimakrise berücksichtigt werden. Bei der Nachverdichtung und Neuausweisung von Baugebieten soll auf eine klimaresiliente, wassersensible, energie- und ressourcensparende – insbesondere flächensparende – Bauweise geachtet werden.“ (Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen 2025, S. 23)

„**G 2-16** Insbesondere in der Stadt Jena und im Raum des Städtedreieckes am Saalebogen sollen die landschaftsprägenden Hanglagen, Kuppen und Höhenrücken von Bebauung freigehalten [...] werden.“ (Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen 2025, S. 27)

Bedeutung für die Stadt Jena besitzt der Regionalplan Ostthüringen auch dahingehend, dass er im Stadtgebiet Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete für die Freiraumsicherung, den Hochwasserschutz und für die landwirtschaftliche Bodennutzung festsetzt.

In Vorranggebieten sind als Ziel der Raumordnung andere raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion nicht vereinbar sind (sind endgültig abgewogen und müssen beachtet werden).

In Vorbehaltsgebieten soll als Grundsatz der Raumordnung den jeweiligen Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden (sind einer Abwägung zugänglich, ihnen kommt jedoch ein besonderes Gewicht zu).

Die Aufstellung des FNP der Stadt Jena erfolgte unter Einbeziehung dieser regional -und landesplanerischen Planungsvorgaben.

B.3.2. Vorgaben aus gemeindlichen sektoralen und räumlichen Planungs- / Entwicklungskonzepten

Die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung sind gemäß §1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen.

Die Stadt Jena verfügt über eine Vielzahl an konzeptionellen Planungen, Studien und Gutachten zu thematischen Teilaspekten, die jeweils für sich ebenfalls ständig hinsichtlich ihrer Aktualität überprüft und ggf. fortgeschrieben werden.

Als städtebauliche Entwicklungskonzepte oder sonstige städtebauliche Planungen mit einer gesamtstädtischen Bedeutung sind hier insbesondere zu benennen:

Konzept / Planung	Stand	Beschluss
• Integriertes Stadtentwicklungskonzept Stadt Jena 2030+ (ISEK 2030+)	2017	15.03.2018
• Bevölkerungsprognose und Haushaltsprognose 2035	2019	(nicht erforderlich)
• "Strategie für Wachstum und Investitionen" (18/1070-BV)	2018	12.12.2018
• Wohnbauflächenkonzeption 2035 mit Alternativenprüfung der Stadt Jena, Fassung 29.08.2022 (Berichtslegung 07.07.2022)	2020/2022	15.10.2020
• Arbeitsplatz- und Gewerbeflächenentwicklung Jena 2035	2021	23.03.2022
• Entwicklungskonzept Einzelhandel Jena 2025	2015	17.06.2015
• Handbuch Klimawandelgerechte Stadtentwicklung für Jena (JenKAS)	2012	15.05.2013
• Landschaftsplan der Stadt Jena	2016	(14.07.2016 Amtsbl.)
• Gartenentwicklungskonzept Stadt Jena (Garten-EK 2024)	2024	21.03.2024
• Stadtklimakonzept Jena	2024	26.02.2025
• Leitlinien Mobilität in Jena 2030 mit verkehrsmittelspezifischen Teilkonzepten	2017	14.02.2018
• Sportentwicklungsbericht der Stadt Jena 2014/2015 und Sportentwicklungsplanung in Jena 2024	2015/24	16.12.2015 /25.06.2025
• Kindertagesstättenbedarfsplan 2025/26 (25/0401-BV)	2025	13.08.2025
• Fortschreibung des Schulnetz- und Schulentwicklungsplans 2016/17 bis 2020/21, 2021/22 bis 2025/26, 2026/27 bis 2030/31	2016/21/25	16.12.2015 / 24.03.2021 / 17.12.2025
• Tourismusstrategie für die Lichtstadt Jena 2017 – 2025	2017	03.05.2017

In den Einzelplanungen sind jeweilige Ziele formuliert – im Flächennutzungsplan werden diese unter Beachtung des Abstrahierungsgrads der vorbereitenden Planungsebene hinsichtlich des Flächenbezugs gebündelt und in eine flächenhafte Darstellung der Bodennutzung überführt. Ziel der Flächennutzungsplanung ist es, die unterschiedlichen raumwirksamen Fachplanungen so miteinander abzustimmen, gesamtstädtisch abzuwägen und zu verknüpfen, dass eine ausgewogene und nachhaltige städtebauliche Entwicklung in Jena gefördert wird.

Methodischer Hinweis: Eine zusammenfassende Beschreibung von generellen Grundsätzen und Zielen der Flächennutzungsplanung gemäß dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept Stadt Jena.2030+ erfolgt ausführlich im Teil C dieser Begründung. Spezifische Ziele und Leitsätze aus den vorhandenen gemeindlichen sektoralen und räumlichen Planungs- / Entwicklungskonzepten für einzelne Themenfelder, die eine räumliche Wirkung entfalten und daher für die Darstellung im Flächennutzungsplan relevant sein können, sind in die Begründung der Flächendarstellungen (siehe Teil D) integriert.

B.3.2.1. Strategie für Wachstum und Investitionen

Grundsätzlich verfolgt die Stadt Jena als dynamisches Oberzentrum das Ziel eines weiteren wirtschaftlichen Wachstums. Mit Willen des Jenaer Stadtrates zum Stadtratsbeschluss 18/1970-BV „**Strategie für Wachstum und Investitionen**“ vom 12.12.2018 sollen die Rahmenbedingungen für ein weiteres Wachstum der Stadt Jena geschaffen und damit die Wachstumspotenziale des dynamischen Oberzentrums ausgeschöpft werden. Die Chancen der Stadt Jena für Wachstum, verbunden mit attraktiven Wohn- und Lebensbedingungen, sollen gesichert und Jena weiterhin als attraktiver Ort zum Leben erhalten werden

(ökonomisch, ökologisch, sozial). Dementsprechend sollen alle Politikfelder der Stadt Jena mindestens entsprechend des Szenarios „Jena 2030 - B“ der Studie „Strategie Jena 2030 - Konzept für die Nachhaltige Finanzierung der Stadt“ (2018) ausgerichtet werden. Das benannte Szenario „B“ geht davon aus, dass sich bei einem moderaten Bevölkerungswachstum (Real-Case der Bevölkerungsprognose 2035) gleichzeitig die Wirtschaftskraft besser als der bisherige Trend entwickelt und sich Jena als besonders effizient funktionierender Wirtschaftsstandort mit einer hohen Standortattraktivität etabliert. „Dies ist kausal und unzertrennbar verbunden mit einem weiteren Wachstum an Bevölkerung, Wirtschaftskraft und Steueraufkommen – Wachstum und Lebensqualität in unserer Stadt bedingen einander. […] Eine unverzichtbare Grundlage für das Wachstum Jenas ist die Ausweisung und Entwicklung von Wohn- und Gewerbeflächen.“ (Stadt Jena 2018a, S. 3)

Teil C. Ziele der Stadtentwicklung – Umsetzung des ISEK 2030+ im Flächennutzungsplan

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Stadt Jena.2030+ wurde von 2015 bis 2018 erarbeitet und ist ein ressortübergreifendes, langfristiges Handlungskonzept der Stadt Jena. Es bildet „[...] die Grundlage für eine gesamtstädtisch verzahnte Entwicklungs- und Umsetzungsstrategie, die mit dem Beschluss des Stadtrates auch eine kommunalpolitische Legitimation erhält und damit zur Handlungsgrundlage für Investitions- und Haushaltsplanung wird." (Stadt Jena 2017a, S. 144). Als ein von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des §1 Abs. 6 Nr.11 BauGB ist es dem kommunalen Handeln in allen Bereichen zugrunde zu legen – so auch dem Flächennutzungsplan.

Im Rahmen der Erarbeitung des ISEK 2030+ erfolgte eine Bündelung der zahlreich vorliegenden Fachkonzepte und sich auf die einzelnen Stadtteile oder sektorale Themen beschränkenden Planungen der Stadt Jena zu einer gesamtstädtischen langfristigen Strategie. Der Aufstellungs- und Abstimmungsprozess erfolgte unter breiter Beteiligung einer Vielzahl an städtischen Akteuren, der Verwaltung, der Bürgerschaft und der Politik. Im Rahmen der Aufstellung fanden im Zeitraum 2015 bis 2017 Bürgerversammlungen, interne und externe Lenkungsrunden, Experten- und Einzelgespräche, Workshops, Politikerdialoge sowie schriftliche Befragungen der Stadtverwaltung und der städtischen Eigenbetriebe statt. Die Ergebnisse sind in die Zielformulierungen des ISEK 2030+ eingeflossen. Somit konnte ein breiter Konsens zu den Inhalten und Zielstellungen erreicht werden.

Auf Grund dieser erfolgten Bündelung und Abstimmung stellte das ISEK 2030+ als informelle Planung eine hervorragende Grundlage für den fortzuschreibenden Flächennutzungsplan (als vorbereitender Bauleitplan) dar. Die Abstimmung der strategischen Grundsätze und Planungsziele für den Flächennutzungsplan mit den Leitzielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes stellte einen wichtigen Multiplikator im Umsetzungsprozess des ISEKs dar. Entsprechende Empfehlungen zur Anpassung des Flächennutzungsplans wurden erarbeitet und dienten als Grundlage dessen Fortschreibung.

C.1. Leitziele und strategische Grundsätze – die Planungsziele für den Flächennutzungsplan

Aufbauend auf dem 2014 verabschiedeten Strategischen Leitbild für die Stadt Jena wurden im ISEK 2030+ drei langfristige Leitziele der Stadtentwicklung formuliert, welche mit strategischen Zielstellungen untersetzt im Weiteren die Grundlage für eine langfristige gesamtstädtische Entwicklungs- und Umsetzungsstrategie bilden und mit denen alle städtischen Planungen abzugleichen sind. Die Leitziele der integrierten Stadtentwicklung mit einer besonderen Relevanz für den Flächennutzungsplan sind:

≡ Jena als zukunftsfähiger Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort

≡ Bedarfsgerechte Standortentwicklung für Wohnen, Wissenschaft und Gewerbe

≡ Nachhaltige Entwicklung der Infrastruktur

≡ Jena als attraktiver und weltoffener Ort zum Leben mit Chancen für alle

≡ Bewahrung der natürlichen Lebensgrundlagen

≡ Hohe Angebotsstandards in den Bereichen Bildung, Kultur und Sport

≡ Städtische Verwaltung und Unternehmen als moderne, bürgerorientierte Dienstleister

Innerhalb des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Stadt Jena.2030+ wurden aus der Analyse von Potenzialen, Chancen und Risiken der Kernkompetenzen der Stadt strategische Grundsätze bzw. Planungsziele für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans abgeleitet. Diese bilden die **Zielvorstellung für die generelle Ausrichtung der Flächenentwicklung** der Stadt:

- Sicherung einer **ressourcenschonenden Flächenentwicklung** und behutsame Weiterentwicklung des Bestandes unter Berücksichtigung der Belange der Klimaanpassung
- Stärkung und Entwicklung der **urbanen Stadtmitte** als funktionales und gelebtes Zentrum mit hohen städtebaulichen und architektonischen Gestaltungsansprüchen
- Stärkung der **Stadtmitte als Universitätsstandort**
- Profilierung des **Universitätsklinikums**
- Qualifizierung und Entwicklung der **Stadtteilzentren und städtebaulichen Hauptachsen**
- Sicherung und Weiterentwicklung der **Schwerpunkt- und Entwicklungsräume** zur Förderung von Arbeitsplätzen, Forschung, Lehre, Bildungs- und Lernorten sowie Kultur- und Freizeitstätten
- Weiterentwicklung und bedarfsgerechte Neuausweisung von **Wohnstandorten** für unterschiedliche Bedarfe und Zielgruppen
- Weiterentwicklung und bedarfsgerechte Neuausweisung der technologieorientierten **Forschungs- und Gewerbestandorte** als zukunftsfähige Arbeitsorte
- **Gestaltung stadträumlicher Verknüpfungen** und Neuordnung rund um die Verkehrsknoten des öffentlichen Nah- und Fernverkehrs
- Erhalt und Schutz der **oberen Hanglagen** als Pufferzone und natürliche grüne Stadtkante und Biotopverbund
- **Vernetzung der Grünstrukturen** als klimawirksame Kaltluftschneisen, als Erholungsräume und zugunsten des Natur- und Artenschutzes
- Entwicklung des **Erlebnisraumes Saale** als verbindendes Naturelement und Biotopverbund
- Inszenierung der **Landmarken** als Ausflugsziele und Sichtpunkte
- Erhalt und behutsame Weiterentwicklung der **Kulturlandschaft einschließlich der ländlichen Ortschaften**
- Intensivierung regionaler und interkommunaler **Kooperationen** zur Sicherung einer abgestimmten Flächenentwicklung (Stadt Jena 2017a, S. 151)

C.2. Themenfelder der Stadtentwicklung

C.2.1. Sektorale Themenfelder

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept greift sechs sektorale Themenfelder auf. „Die Auswahl [...] basiert auf den wichtigen Kernkompetenzen und sektoralen Fachthemen der Stadt und wurde im Rahmen der ISEK-Erarbeitung durch die begleitende Lenkungsrunde sowie die Bürgerversammlungen bestätigt.“ (Stadt Jena 2017a, S. 21)



Abb. C / 1: Themenfelder der Stadtentwicklung (Stadt Jena 2017a, S. 21)

Je Themenfeld werden im Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Bestand bewertet, spezifische Herausforderungen beschrieben sowie die Handlungsbedarfe ermittelt. Die Darstellungen der Nutzungsarten

im Flächennutzungsplan folgen diesen Vorgaben unter Berücksichtigung und Abwägung der unterschiedlichen Belange gemäß §1 Abs. 6 BauGB.

Die Begründung der Darstellungen des Flächennutzungsplans erfolgt im nachfolgenden Teil D analog der Methodik des Stadtentwicklungskonzepts in den sechs Themenfeldern.

C.2.2. Querschnittsthemen

Zusätzlich zu den sektoralen Themenfeldern der Stadtentwicklung gibt es fachübergreifende Herausforderungen, die als Querschnittsthemen wirken. Diese ziehen sich quer durch die sektoralen Themenfelder und sind in unterschiedlicher Ausprägung in den Zielstellungen und Vorhaben aller städtebaulichen Planungen zu berücksichtigen. **In den Flächennutzungsplan können diese meist nur mittelbar bzw. nur über andere Fachplanungen integriert werden, da sich dieser gemäß BauGB als reine Flächenplanung auf die Darstellung von Nutzungsarten in einer abstrakten Darstellungsweise (Grundzüge) beschränkt.**

C.2.2.1. Nachhaltige und klimawandelangepasste Stadtentwicklung

Das Querschnittsthema einer nachhaltigen und klimawandelangepassten Stadtentwicklung tangiert sämtliche Themenfelder der städtischen Entwicklung. **Klimaschutz** (Maßnahmen zur Reduzierung der Treibhausgasemissionen wie beispielsweise Nutzung regenerativer Energien oder Entwicklung verkehrssparender Siedlungsstrukturen) und **Klimaanpassung** (Maßnahmen zum Umgang mit den Folgen des Klimawandels wie beispielsweise Hochwasserschutz oder Vermeidung von Hitzestress) stehen in einer engen Beziehung zueinander.

C.2.2.1.1. Klimaschutz

Die Stadt Jena unternimmt seit vielen Jahren große Anstrengungen im Bereich des **Klimaschutzes.** Folgende Maßnahmen können hier genannt werden:

- Im Jahr 1992 wurde ein erstes Energiekonzept vorgelegt, später folgten ein Energie- (2007) und ein integriertes Klimaschutzkonzept (2015).
- Jena war die erste Stadt der neuen Bundesländer, die mit dem European Energy Award (EEA) in Gold
- prämiert wurde und zählt heute zu den wenigen Kommunen mit dreimaliger Gold-Auszeichnung.
- 2007 wurde das erste „Leitbild Energie und Klimaschutz“ entwickelt und damit die Klimaschutzziele der Stadt definiert. Dieses Leitbild wurde stetig evaluiert und mehrmalig fortgeschrieben.
- Die Jenaer Fernwärmesatzung sichert eine umweltfreundliche Versorgung mit Wärme für weite Teile des Stadtgebietes.
- Die Stadtverwaltung mit ihren Eigenbetrieben bezieht 100 % Ökostrom.
- Der Jenaer Nahverkehr hat 2020 mit der Umstellung seiner Bus-Flotte auf elektrischen Antrieb begonnen und führt dies in den kommenden Jahren fort.

Im Rahmen des Projekts „**Global nachhaltige Kommune Thüringen**“ sind die Nachhaltigkeitsziele der Stadt Jena Grundlage der weiteren Arbeit des Stadtrats und der zuständigen Ausschüsse. Entsprechend des zentralen Leitgedankens der Lokalen Agenda 21 „Global denken – lokal handeln“ werden die nationalen Zielstellungen auf die kommunalen Bedingungen heruntergebrochen und es sind Strategien zur Anpassung an den Klimawandel auch auf lokaler Ebene ergriffen worden.

Am 09.05.2019 hat der Stadtrat die „**Nachhaltigkeitsziele** der Stadt Jena“ im Kontext der 2030-Agenda bestätigt. Mit Stadtratsbeschluss vom 15.03.2017 „2030 – Agenda für Nachhaltige Entwicklung“ bekannte sich die Stadt Jena zur Resolution des Deutschen Städtetages und zur Gestaltung von „Nachhaltigkeit auf kommunaler Ebene“. In der weiteren Bearbeitung wurden die Nachhaltigkeitsziele mit Maßnahmen untersetzt und als „Handlungsprogramm“ am 27.04.2021 vom Stadtrat beschlossen (20/0651-BV). Mit dem im September 2019 in Jena ausgerufenen „Klimanotstand“ und dem Stadtratsbeschluss „Der Klimakrise mit

höchster Priorität begegnen“ wird bekräftigt, dass dem Klimawandel mit raschem Handeln begegnet werden soll.

Im März 2020 nahm der **Klimaschutzkoordinator** der Stadt Jena seine Arbeit auf. Als wichtiges Bindeglied zwischen der Zivilgesellschaft, der Kommunalpolitik und der Stadtverwaltung können so die kommunalen Aktivitäten im Bereich des Klimaschutzes intensiviert werden. Im Januar 2024 wurde durch den Stadtrat der Beschluss zur **„Gründung und Beteiligung an der Klimaschutzagentur Jena gGmbH“** (23/2314-BV) gefasst, um dem in den letzten Jahren gestiegenen Aufgabenspektrum im Bereich des lokalen Klimaschutzes gerecht zu werden und das Ziel der Klimaneutralität zu erreichen.

Das Erreichen der nationalen Klimaziele erfordert ein ambitioniertes Handeln auf allen Ebenen. Die auf Bundesebene getroffenen Entscheidungen für ambitionierteren Klimaschutz sind in das kommunale Handeln zu überführen, der politische Auftrag ergibt sich aus den jeweils geltenden Gesetzen zur Energiewende bzw. zum Klimaschutz. Mit dem **Bundes-Klimaschutzgesetz** (2021) will Deutschland seinen Beitrag zur Dekarbonisierung leisten und bis 2045 treibhausgas-neutral werden. Das **Erneuerbare-Energien-Gesetz** (vgl. insbesondere §§37, 48 EEG 2023) **sieht einen geförderten Zubau (Einspeisevergütung)** insbesondere auf bestimmten vorbelasteten (beispielsweise Konversionsflächen, Deponien etc.) sowie weiteren Flächen vor. Gemäß §2 EEG liegt die Nutzung erneuerbarer Energien im überragenden öffentlichen Interesse.

Mit dem **Thüringer Klimagesetz** soll die Energie- und Klimapolitik im Freistaat mit verbindlichen Zielen neu ausgerichtet werden, um bis 2040 seinen Eigenenergiebedarf bilanziell durch einen Mix aus 100 % regenerativer Energie selbst zu decken.

Im LEP 2025-1Ä wird der Ausbau lokal erzeugter erneuerbarer Energien durch Leitvorstellungen beschrieben. Das Erreichen der Klimaschutzziele sowie eine sichere und nachhaltige Energieversorgung erfordern einen Umbau des bisherigen Energiesystems. Der Ausbau der erneuerbaren Energien (Windenergie, Solarenergie, Biomasse, Erdwärme, Wasserkraft), der Speicher und der Netze, liegen im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Sicherheit. Die Potenziale der erneuerbaren Energien sollen unter Berücksichtigung ihrer bundesgesetzlich festgeschriebenen Bedeutung erschlossen und genutzt werden. Voraussetzungen für den weiteren Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energieträger sollen an geeigneten Stellen geschaffen werden. (vgl. Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (TMIL) 2024, S. 93)

Auf kommunaler Ebene hat sich der Stadtrat der Stadt Jena mit dem Beschluss **„Jena klimaneutral bis 2035“** (21/0964-BV vom 14.07.2021) zu dem Ziel der Klimaneutralität bis zum Jahr 2035 bekannt. Mit dieser Zielstellung – die weitreichender und ambitionierter ist als die des Bundes-Klimaschutzgesetzes – unterstreicht die Stadt Jena die Relevanz ambitionierten Klimaschutzes auf lokaler Ebene und konkretisiert die im LEP festgelegten Leitvorstellungen zur Erzeugung erneuerbarer Energien auf lokaler Ebene.

Auf dieser Grundlage wurde in enger Zusammenarbeit mit dem Beirat für Klimaschutz und nachhaltige Entwicklung ein Klimaaktionsplan erarbeitet, welcher mit dem Beschluss „**Klima-Aktionsplan: Jena klimaneutral bis 2035“** (22/1794-BV vom 19.04.2023) durch den Stadtrat bestätigt wurde. Der Klima-Aktionsplan zeigt im sogenannten Klimaneutralitätsszenario auf, wie viel Treibhausgas-Emissionen in verschiedenen Sektoren eingespart werden können. Zur Umsetzung dieses Szenarios wurden 73 Maßnahmen in definierten Themenfeldern in einem Maßnahmenkatalog entwickelt. Der Beschluss zum „Leitbild Energie und Klimaschutz der Stadt Jena 2021-2030“ vom 16.07.2020 mit seinen nunmehr überholten Klimaschutzzielen wurde gleichzeitig aufgehoben.

Das im Rahmen des Klima-Aktionsplans erstellte Klimaneutralitäts-Szenario zeigt auf, dass das Themenfeld „Klimaneutrale Energieversorgung“ die zentrale Säule auf dem Weg zur Klimaneutralität der Stadt Jena darstellen wird. Zur Zielerreichung soll die lokale Erzeugung aus erneuerbaren Energien in der Stadt ausgebaut werden. Im Maßnahmen-Steckbrief LM 32 „Umsetzung von PV-Freiflächenanlagen und Windkraftanlagen“ wird der **Ausbau der erneuerbaren Energieerzeugung** (Freiflächen-Photovoltaik und Windkraft) angestrebt. In Ergänzung zur regenerativen Energiegewinnung aus Photovoltaik auf Dachflächen oder bereits versiegelten Flächen soll so ein wesentlicher Beitrag zur langfristigen nachhaltigen Energieversorgung

der Stadt geleistet werden. (Erläuterungen zur Flächenpotenzialanalyse für Freiflächen-Photovoltaik siehe Kap. D.3.3.3 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen einschl. erneuerbare Energien / Sonderbaufläche Solarenergie - Entwicklungsziele, Bedarfsermittlung, Prognosen)

Dem Auftrag aus dem Klima-Aktionsplan gemäß Maßnahmesteckbrief SM03 „**Prüfung und Optimierung des Flächennutzungsplans**“ wird über die Integration der Ergebnisse des Stadtklimakonzeptes und die FNP-Beikarte „Anpassung an den Klimawandel“ gefolgt (siehe auch Kap. "➡ C.2.2.1.4 Umsetzung einer nachhaltigen Stadtentwicklung und Integration klimatischer Belange in die Flächennutzungsplanung", Unterpunkt 5).

Gemäß der **„Kommunalen Wärmeplanung“** der Stadt Jena (Stadtratsbeschluss 25/0378 vom 25.06.2025, Amtsblatt 30/25) besteht das Ziel, eine fossilfreie und klimaneutrale Wärmeversorgung für die Zukunft der Stadt zu entwickeln (siehe auch Kap. "➡ D.3.3.3 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen einschließlich erneuerbare Energien / Entwicklungsziele).

C.2.2.1.2. Anpassung an den Klimawandel

Mit der **Jenaer Klimaanpassungsstrategie (JenKAS)** steht seit 2012 eine gesamtstädtische, integrierte Strategie zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels zur Verfügung. Die Studie entstand im Rahmen eines bundesweiten Modellprojekts. Die Ergebnisse stehen mit dem „Handbuch der klimawandelgerechten Stadtentwicklung für Jena“ auch der Öffentlichkeit zur Verfügung.

Der Stadtrat hat am 15.05.2013 mit Beschluss 13/1991-BV festgeschrieben, dass die Handlungsansätze und Leitgedanken zur klimagerechten Stadtentwicklung als Strategie- und Zielkonzept und als selbstbindende informelle Planung festgeschrieben werden und die Klimaanpassungsstrategie in die Fachplanungen implementiert wird.

Zur Minderung der Auswirkungen der zu erwartenden Klimafolgen stellt die Jenaer Klimaanpassungsstrategie mögliche Maßnahmen zum Umgang mit Klimafolgen vor, die sich in konkreten Handlungsempfehlungen niederschlagen. Diese Handlungsempfehlungen sind nicht pauschal, sondern je nach örtlicher Situation anzuwenden, zu untersetzen (Lage, Art und Umfang des Vorhabens, Empfindlichkeit der Nutzung, Lage in klimatischen Be- und Entlastungsbereichen…) und mit anderen Belangen der Siedlungsentwicklung abzuwägen.

Die **Grundsätze einer klimagerechten Stadtentwicklung für Jena** werden in der Jenaer Klimaanpassungsstrategie wie folgt zusammengefasst: „Die Stadt [ist] auch weiterhin kompakt, nutzungsgemischt und verkehrsreduzierend zu entwickeln, um Werte und Schutzgüter in eng begrenzten Korridoren zu konzentrieren. Hochbauten und städtebauliche Strukturen sollen sich künftig verstärkt an den in den Klimazonen mit unseren künftigen Klimabedingungen entstandenen, erprobten und bewährten Eigenschaften orientieren und diese adoptieren. Robustheit wird ein wesentliches städtebauliches Kriterium sein. Zur Gliederung sind Schneisen, Zäsuren, Parks, Grüngürtel und Auen zu nutzen. Sie dienen der Stadtbelüftung und -kühlung, als Grünverbindungen und der Erholung. In sommerlichen Hitzephasen stellen sie Klimakomfortinseln dar. Um die Überhitzung nicht mit künstlichen und energieaufwändigen technischen Einrichtungen einzudämmen, sollten alle sich bietenden Möglichkeiten der Kühlung über Verschattung und Verdunstung genutzt werden: Straßengrün, Fassaden- und Dachbegrünung, Schaffung von verdunstungsoffenen Flächen (Entsiegelung) und Schutz bzw. Neuanlage von Gewässern. Die Artenauswahl für das Stadtgrün ist zu verändern. […] Auch die Land- und Forstwirtschaft hat sich hinsichtlich der Arten und Bewirtschaftungsformen anzupassen. Der Boden ist vor Wind- und Wassererosion zu schützen, bevorzugt durch freiwachsende Hecken und die Vermeidung von hangabwärtsgerichteten Erosionsbahnen.“ (Stadt Jena 2012a, S. 57 f.).

Von der Jenaer Klimaanpassungsstrategie leiten sich bereits **konkrete Umsetzungskonzepte** ab:

- Die Konzeption „**Stadt- und Straßenbäume im Klimawandel**“ (2016) ist eine Entscheidungshilfe zur klimatauglichen Baumartenauswahl. Sie ist umso bedeutsamer, da ein klimafester städtischer Baumbestand dauerhaft einen wichtigen Beitrag leistet, die Folgen von Wetterextremereignissen zu mindern.

Der Stadtrat hat die Konzeption mit Beschluss 16/0748 am 27.4.2016 als Leitlinie und Handlungsgrundlage der Stadt beschlossen.

- Mit der Studie zur „**Wärmebelastung an kommunalen Kitas und Grundschulen**“ (2017) werden konkrete Empfehlungen zur Reduzierung von Belastungssituationen durch Hitze an kommunalen Einrichtungen gegeben.
- Das Projekt „**Grüne Klimaoasen im urbanen Stadtraum Jenas**“ wurde im Rahmen des BBSR-ExWoSt-Forschungsprogramms „Green Urban Labs“ gefördert (2017 bis 2020). Es unterstützt die lokale Anpassung an den Klimawandel durch die Anlage neuer und die Aufwertung vorhandener Grün- und Parkanlagen. Ziel ist die Schaffung eines flächendeckenden Netzes aus Klimakomfortinseln (siehe Abb. C / 2 bzw. FNP-Beikarte „Anpassung an den Klimawandel“), die den Bürgern an heißen Tagen in zumutbarer Entfernung zu ihren Wohnungen zur Verfügung stehen sollen. Vorgeschlagen werden Standorte, die entweder als Klimaoasen zu qualifizieren sind oder gänzlich neu entstehen müssen, um für die hitzebelastete Bevölkerung von Jena wohnortnah entlastende grüne Bereiche zu schaffen. Parallel dazu werden Informationen für Hausbesitzer und Wohnungsunternehmen gegeben, damit diese die Freibereiche künftig so umgestalten können, dass sie an Hitzetagen für die städtische Bevölkerung als Erholungsort dienen.
- Im Rahmen einer Gesamtstrategie zur Starkregen- und Überflutungsvorsorge wurde durch den Zweckverband JenaWasser ein **„Strategisches Konzept zur Abkopplung der Außeneinzugsgebiete Stadt Jena“** (2021) erarbeitet. Basierend auf Überflutungskarten und daraus resultierenden Schadenspotentialen wurden für ausgewählte räumliche Schwerpunkte Handlungsempfehlungen und -prioritäten für die Außeneinzugsgebietsentwässerung entwickelt. Die räumliche Planungsebene des FNP wird durch die tiefergreifenden Konzeptinhalte nicht berührt.
- Mit dem **„Stadtklimakonzept Jena“** (2021-2024, Beschluss 24/0130-BV vom 26.02.2025, Amtsblatt 12/25) wurde die Jenaer Klimaanpassungsstrategie im **Vertiefungsbaustein Wärmebelastung und Belüftung** fortgeschrieben. Das Stadtklimakonzept soll als informelles Planungsinstrument dazu beitragen, eine bauliche Entwicklung des Oberzentrums zu ermöglichen und dabei eine ausreichende Durchlüftung und Frischluftversorgung der Stadt sicher zu stellen sowie einer Überwärmung entgegenzuwirken.
- Der **„Hitzeaktionsplan“** (HAP) der Stadt Jena (Beschluss 25/0332-BV vom 21.05.2025, Amtsblatt 25/25) hat das Ziel, die gesundheitlichen Folgen des Klimawandels, insbesondere von extremer Hitze, effizient zu kommunizieren, ein situationsgerechtes Risikoverhalten zu erreichen und präventive Handlungsmöglichkeiten aufzuzeigen, um hitzebedingte Krankheiten und Todesfälle zu vermeiden. Kernstück ist der Maßnahmenkatalog mit verbindlichen Maßnahmen sowie klar definierten Zuständigkeiten und Arbeitsstrukturen. Die Inhalte des HAP haben keine Relevanz für die räumliche Planungsebene des FNP.

Im 2018 beschlossenen **Integrierten Stadtentwicklungskonzept Jena 2030+** ist die Klimaanpassung als Schlüsselvorhaben Nr. 15 enthalten. Ziel dieses laufenden Vorhabens ist der „[…] Erhalt und Ausbau notwendiger grüner Infrastruktur zur Anpassung an den Klimawandel in einer ausgewogenen Balance zwischen den Nutzungen Wohnen, Gewerbe, Wissenschaft, Versorgung, Freizeit-, Sozial- und Gesundheitseinrichtungen.“ (Stadt Jena 2017a, S. 135)

C.2.2.1.3. Stadtklimakonzept Jena

In der räumlichen Planung gilt die kommunale Ebene der Bauleitplanung als wichtiges Instrument, welches zum Schutz des Klimas und zur Anpassung an den Klimawandel beitragen kann. Hier erfolgt die vorbereitende Planung der Grundstücksnutzung und in diesem Zusammenhang die Planung von räumlichen Anpassungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der konkreten lokalen Bedürfnisse. Möglichkeiten der Darstellung bzw. Festsetzung von Anpassungsmaßnahmen im Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan werden in der Jenaer Klimaanpassungsstrategie (JenKAS) basierend auf dem jeweiligen Anpassungsziel tabellarisch aufgeführt und die rechtlichen Grundlagen (BauGB,

BauNVO, ThürBO) benannt. In der laufenden Anwendung von JenKAS in der Stadtentwicklung und Stadtplanung über die letzten Jahre zeigte sich jedoch, dass die Aussagetiefe der Handlungsempfehlungen und der Detaillierungsgrad der stadtklimatischen Bewertung einzelner Standorte, insbesondere im Hinblick auf zukünftigen baulichen Entwicklungen, oft zu wenig konkret waren.

Die Jenaer Klimaanpassungsstrategie als Leitkonzeption einer klimaresilienten Stadtentwicklung ist daher mit dem Stadtklimakonzept fortgeschrieben bzw. weiter vertieft worden. Übergeordnetes Ziel war die Erarbeitung von Planungsgrundlagen und Entscheidungshilfen zur **Berücksichtigung klimatischer Belange in der Stadtentwicklung**. Die Auswirkungen des Klimawandels sollen gemindert werden, um die Stadt auch zukünftig als attraktiven Raum zum Leben und Arbeiten für seine Bewohner zu erhalten. Das Stadtklimakonzept soll dazu beitragen, auch weiterhin eine bauliche Entwicklung des Oberzentrums zu ermöglichen und dabei eine ausreichende Durchlüftung und Frischluftversorgung der Stadt sicher zu stellen sowie einer Überwärmung entgegenzuwirken. Dabei stellt es Hinweise für die Stadtplanung bereit, wie in zukünftigen Planungsprozessen wichtige Kaltluftproduktionsflächen und Durchlüftungsbahnen in ihrer Funktion erhalten bleiben und wie mit Überwärmungsbereichen planerisch umgegangen werden sollte. Das **Stadtklimakonzept Jena** (Beschluss 24/0130-BV vom 26.02.2025, Amtsblatt 12/25) versteht sich als Fortschreibung der Jenaer Klimaanpassungsstrategie im Vertiefungsbaustein „Wärmebelastung und Belüftung“.

Mit dem Stadtklimakonzept erfolgt eine vertiefende Bewertung der klimaökologischen Funktionen der Stadt Jena. Neben der Bewertung des Ist-Zustandes wurden im Sinne einer **Vorsorgestrategie** auch die Auswirkungen klimatischer Veränderungen einer nahen Zukunft bis ins Jahr 2035 betrachtet. Darüber hinaus wurden in einem weiteren Zukunftsszenario die geplanten baulichen Veränderungen in den Fokus genommen. Ein wesentlicher Baustein des Stadtklimakonzeptes ist – insbesondere im Rahmen der Fortschreibung des FNP – die **detaillierte gutachterliche Bewertung der FNP-Entwicklungsflächen** hinsichtlich ihrer stadtklimatischen Verträglichkeit bei einer baulichen Umsetzung verbunden mit der Bereitstellung von Handlungsempfehlungen für die nachfolgende Planungsebene der verbindlichen Bebauungsplanung. Gesunde Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse sind grundlegende Ziele (und Pflichten) der Stadtplanung in kommunaler Verantwortung (vgl. Stadt Jena 2024b, S. 124 ff.).

Die **klimatische Planungshinweiskarte** als zentralem Produkt des Stadtklimakonzeptes basiert auf den Ergebnissen des Zukunftsszenarios und berücksichtigt damit zum einen die Auswirkungen des prognostizierten Klimawandels und zum anderen die geplanten baulichen Entwicklungen bis 2035. Als generalisierende Karte verbindet sie dabei alle im Projekt erzeugten Klimaanalyse- und Bewertungsdarstellungen. Sie identifiziert und analysiert Ausgleichs- und Belastungsräume und gibt Empfehlungen zum planerischen Umgang aus stadtklimatologischer Sicht. Für den Wirkraum – also die bestehenden Siedlungsflächen und den öffentlichen Raum – wird kleinräumig der **Handlungsbedarf zur Verbesserung der stadtklimatischen Situation** kategorisiert (Handlungsprioritäten). Der Ausgleichsraum – also die Grün- und Freiflächen – wird ebenfalls flächenkonkret bzgl. des **Erhaltungsbedarfs der stadtklimatischen Funktion** beurteilt und den unterschiedlichen Bewertungsklassen zugeordnet. Die Bewertung nach Handlungsprioritäten bzw. dem Erhaltungsbedarf der stadtklimatischen Funktion soll eine erste Hilfestellung geben, auf welchen Flächen Maßnahmen zur stadtklimatischen Anpassung besonders wichtig und bevorzugt anzugehen sind. Darüber hinaus wird in der Planungshinweiskarte die **stadtklimatische Verträglichkeit der FNP-Entwicklungsflächen** im Ergebnis dargestellt. Hierbei erfolgte eine Gesamtbewertung der zu erwartenden stadtklimatischen Auswirkungen auf der Fläche selbst sowie auf die angrenzende Nachbarschaft.

Bauliche Entwicklungen werden als Chance zur Anpassung an den Klimawandel genutzt. Im Zuge des Stadtumbaus können Ziele und Maßnahmen zur Klimaanpassung frühzeitig in informellen Planungsprozessen berücksichtigt bzw. über Bebauungspläne verbindlich festgesetzt werden. Private Bauherren sollen im Baugenehmigungsverfahren hinsichtlich einer klimaresilienten Bauweise sensibilisiert werden. Siedlungsflächen mit einer (sehr) hohen bioklimatischen Belastung in Verbindung mit einer hohen Bevölkerungsdichte sollten vorrangig klimatisch verbessert werden. Die stadtklimatologischen Ergebnisse sind immer als ein Belang neben weiteren Belangen abzuwägen.

Die gewonnenen Erkenntnisse gilt es, in letzter Konsequenz in das kommunale Handeln zu überführen. Somit beschäftigt sich das Stadtklimakonzept auch mit der instrumentellen Umsetzung und

planungsrechtlichen Verankerung der erforderlichen Maßnahmen. Es werden Festsetzungsmöglichkeiten anhand von „best practice“-Beispielen aus anderen Städten vorgestellt und mögliche Instrumente zu deren Umsetzung in der Stadt Jena benannt.

C.2.2.1.4. Umsetzung einer nachhaltigen Stadtentwicklung und Integration klimatischer Belange in die Flächennutzungsplanung

Mit der Aufnahme des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel in §1a Abs. 5 BauGB „Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz“ wird den Belangen des Klimas eine hohe Bedeutung beigemessen: „Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“

„Bei der räumlichen Planung gilt die kommunale Ebene der Bauleitplanung als ein wichtiges Instrument, das zum Schutz des Klimas und zur Anpassung an den Klimawandel wesentlich beitragen kann. Mit Bauleitplanverfahren können die Betroffenheiten gegenüber dem Klimawandel bewältigt werden, die einen konkreten Bezug zur Bodennutzung aufweisen.“ (Stadt Jena 2012a, S. 61)

Hinsichtlich des zu erwartenden Klimawandels gewinnen Vermeidungs- und Minderungsstrategien sowie Anpassungsmaßnahmen immer mehr an Bedeutung. Eine konsequente Ausrichtung von Bauleitplänen – und damit auch dem FNP – auf energieeffiziente und verkehrsvermeidende Siedlungsstrukturen soll klimaschädliche Emissionen weitestgehend verhindern. Gebiete, die durch Naturgewalten, insbesondere Hochwasser gefährdet sind, werden von weiterer Bebauung freigehalten. Freiräume mit einer klimatischen Ausgleichsfunktion sollen planerisch möglichst gesichert werden. Die Anpassung an den Klimawandel ist eine Investition in die zukünftige Standort- und Lebensqualität und dient der Risikovorsorge.

Dabei kann der Flächennutzungsplan als **erste und vorbereitende Stufe der Bauleitplanung** zur gesamtstädtischen Steuerung von Maßnahmen zum Klimaschutz sowie zur Anpassung an den Klimawandel genutzt werden, obwohl hier eine nähere Spezifizierung von Maßnahmen unterbleibt. Der Flächennutzungsplan kann hierbei allein über die Darstellung der allgemeinen Nutzungsart (Flächennutzung) wirken. Er stellt Freiflächen gemäß §5 Abs. 2 BauGB insbesondere in Form von Grünflächen (inkl. Parkanlagen, Friedhöfen, Spielplätzen, Gärten sowie Grünverbindungen und -zäsuren), als Wasserflächen, als Flächen für die Landwirtschaft und als Flächen für den Wald dar – diese leisten einen wichtigen Beitrag zur Klimaanpassung.

Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden in die Flächennutzungsplanung u.a. wie folgt integriert:

1. Nachhaltige Stadtentwicklung entsprechend dem Leitbild „Stadt der kurzen Wege“

Sowohl die Folgen des Klimawandels als auch potenzielle Anpassungsoptionen sind in den meisten Fällen flächenrelevant und stehen daher in engem Zusammenhang mit den Stadtstrukturen. Für die bauliche Struktur – im Zusammenspiel mit dem Freiraum – werden Ressourcen und Flächen sparende Bauweisen angestrebt. Eine funktional-räumliche sowie soziale Mischung ist ein wesentlicher Baustein einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Sie fördert durch eine enge Verknüpfung von Wohnen, Arbeiten und Erholung die „**Stadt der kurzen Wege**“, reduziert dabei den Verkehr und wirkt einer Zersiedlung der Landschaft entgegen. Die Erreichbarkeit der verschiedenen Nutzungen zu Fuß oder mit dem ÖPNV spart dabei nicht nur Fahrzeit und Energie, sondern auch Verkehrsflächen und Kosten.

Die Schaffung nachhaltiger Stadtstrukturen wird durch den FNP wie folgt unterstützt:

- Das Stadtgefüge Jenas wird mit hoher Priorisierung der Innenentwicklung und unter der gezielten Nutzung des Potenzials an Revitalisierungsflächen (Flächenrecycling) und Baulücken weiterentwickelt. Die Nutzung bestehender Flächen für bauliche Entwicklungen fördert eine flächensparende Bauweise und vermeidet eine Flächeninanspruchnahme der freien Landschaft. Die Innenentwicklung sichert die

Auslastung der bestehenden Infrastruktur und ermöglicht damit, die Kosten pro Wohn- bzw. Gewerbeeinheit niedrig zu halten.
Essenziell für den Erfolg von klimarelevanten Maßnahmen ist, dass sie mit den anderen dringlichen Zielen eines nachhaltigen Stadtumbaus abgestimmt werden, um so möglichst viele Synergien zu erzielen. In diesem Sinne muss auch das Stadtentwicklungsziel der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ mit den Anforderungen an die Klimaanpassung in Einklang gebracht werden. Eine zukunftsfähige Stadtentwicklung muss daher Balance halten zwischen gewünschter Verdichtung (Reduzierung des Energiebedarfs, Steigerung der Effizienz) und notwendiger Offenhaltung und Entdichtung (Erhalt und Verbesserung der Durchlüftung, Erhalt und wenn möglich Erhöhung des Grünflächenanteils).
Mit dem Ziel einer **effizienten Außenentwicklung** erfolgt in Jena die Ausweisung erforderlicher neuer (Wohn-)Bauflächen in Form von kleinteiligen und dichteoptimierten Arrondierungen am bestehenden Siedlungsrand in integrierter Lage, d. h. unter Nutzung der bestehenden Infrastrukturen. Bei der Eignungsbewertung potenzieller Bauflächenergänzungen finden die **Ergebnisse des „Stadtklimakonzeptes Jena“** Berücksichtigung.

- Durch die Entwicklung energieeffizienter und kompakter Siedlungsstrukturen und durch eine weitere Siedlungsentwicklung vorrangig entlang von Verkehrslinien bzw. auf Flächen mit bestehender Randerschließung wird eine verkehrsreduzierende Siedlungs- und Nutzungsstruktur mit einer entsprechenden Nutzungsmischung entsprechend dem Leitbild „Stadt der kurzen Wege“ über die Bauflächen-Darstellungen im FNP umgesetzt.
- Die im FNP dargestellten „Zentralen Versorgungsbereiche“ beruhen auf einem Zentren- und Nahversorgungskonzept, welches u.a. das Ziel verfolgt, das Leitbild „Stadt der kurzen Wege“ durch eine wohnortnahe Nahversorgung in den Wohnquartieren in angemessener und verträglicher Größe umzusetzen.
- Durch die Darstellung zur Sicherung und Erweiterung des ÖPNV-Netzes (z.B. Straßenbahnringschluss Lobeda-Ost) und den Ausbau des Radwegenetzes (z.B. Radfernweg „Saaleradweg“) im FNP erfolgt die Förderung der Verkehrsarten des Umweltverbundes. Damit werden eine energieoptimierte Siedlungsentwicklung (Minderung von Treibhausgasen) sowie klimafreundliche Lebensstile befördert.

2. Sicherung von Grün- und Wasserflächen sowie Qualifizierung grüner Klimaoasen

Der Flächennutzungsplan legt im Sinne der Klimaanpassung einen Schwerpunkt auf die Sicherung von Grün- und Wasserflächen als Grundlage einer hohen Wohn- und Lebensqualität. Das innerstädtische und siedlungsnahe Grün bietet den Menschen Erholung, Ruhe und Entspannung – Jena profitiert hier als **„Grüne Stadt**“ sehr stark von kurzen Wegen in die Saale-Aue und in den angrenzenden reizvollen Landschaftsraum. Im Einzelnen sind hier folgende Punkte zu nennen:

- Der weitestgehend **von Bebauung freie Saalegrünzug** als überregionaler Grünzug wird über die Darstellung als Grünfläche und damit als Freiraum mit übergeordneter klimatischer Bedeutung für Jena als Kalt- und Frischluftsammel- und -abflussleitbahn gesichert.
- Zugleich werden mit der FNP-Fortschreibung innerhalb des (nachrichtlich übernommenen) festgesetzten **Überschwemmungsgebietes der Saale** keine neuen Baugebiete ausgewiesen.
- Die naturschutzfachlichen **Schutzgebiete** (z.B. Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete etc.) werden nachrichtlich in die Darstellung des FNP übernommen.
- Durch die Darstellung der **zu erhaltenden Gärten** entsprechend Gartenentwicklungskonzept als Freiflächen werden diese u.a. auch als Kaltluftproduzenten gesichert und tragen zur Erhaltung klimaökologisch und lufthygienisch bedeutsamer Frei- und Ausgleichsflächen im Siedlungsraum bei.
- Durch die Darstellung von **potenziellen Ausgleichsflächen** werden neben Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auch klimawirksame Freiflächen erhalten bzw. entwickelt.
- Die **Grünen Klimaoasen im urbanen Stadtraum Jenas** aus dem Forschungsvorhaben „Green Urban Labs“ schaffen durch ein dichtes Netz an grünen Klimakomfortinseln deutlich positive Effekte in den Sozialräumen bis hin zur Quartiersebene und befördern unter anderem eine höhere Zufriedenheit mit

dem Wohnumfeld, eine stärkere Identifikation mit dem Quartier und eine Belebung der öffentlichen Räume.

3. Sicherung von Waldflächen

Waldflächen übernehmen eine bedeutende Rolle für das Stadtklima und bieten darüber hinaus zahlreiche ökologische und soziale Vorteile (siehe dazu auch Kap. D.6.2). Wälder tragen zur Abkühlung der Umgebungstemperatur bei. Durch die Verdunstungskühlung wird die Lufttemperatur gesenkt. Dies kann den städtischen Wärmeinseleffekt, bei dem bebaute Stadtgebiete wärmer als das umliegende Land sind, mildern. Neben der Produktion von Sauerstoff verbessern sie die Luftqualität, indem sie Schadstoffe wie Feinstaub, Stickoxide und Schwefeldioxid filtern. Sie erweisen sich als wertvoller Regenerations- und Erholungsraum. Insbesondere Waldgebiete auf geneigten Flächen, wie sie in Jena häufig vorkommen, sind hochrelevant für die Entstehung von Kaltluft/Frischluft und deren Dynamik. Hier profitieren insbesondere die räumlich direkt daran anschließenden Siedlungsflächen.

Waldflächen sind durch eine Vielzahl von gesetzlichen Regelungen auf verschiedenen Ebenen (Bundes- und Landesgesetze, Naturschutzgesetze und forstwirtschaftliche Regelungen) geschützt, um ihre ökologischen, wirtschaftlichen und sozialen Funktionen zu bewahren. Der Flächennutzungsplan stellt ca. 4.250 ha als Fläche für den Wald dar. Dies entspricht etwa 37 Prozent der Gesamtkatasterfläche.

4. Energieeinsparung und Nutzung regenerativer Energien

Im Zusammenhang mit der Energiewende und einer für Jena avisierten Klimaneutralität bis zum Jahr 2035 stellt die Reduzierung des Energieverbrauchs ein wesentliches Leitziel einer nachhaltigen Energiewirtschaft dar. Die planerischen Möglichkeiten zur Energieeinsparung liegen jedoch vorrangig in der verbindlichen Bauleitplanung sowie insbesondere auf der Ebene der Gebäudeplanung. Der FNP unterstützt dies durch die **Entwicklung nachhaltiger Stadtstrukturen** entsprechend dem Leitbild „Stadt der kurzen Wege“ (siehe Punkt 1).

Energie, die nicht eingespart werden kann, sollte soweit möglich aus erneuerbaren Energiequellen gewonnen werden. Den Ausbau der **Nutzung regenerativer Energieträger** berücksichtigt der Flächennutzungsplan wie folgt:

- Im Flächennutzungsplan erfolgt die Sicherung von Flächen für erneuerbare Energien (z.B. Freiflächenphotovoltaikanlage Ilmnitz) sowie die Standortsicherung für Anlagen und sonstige Einrichtungen, die dem Klimawandel entgegenwirken, insbesondere zur Erzeugung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (z.B. Biogasanlage Zwätzen; Wasserkraftwerke an der Saale).
- Die Sicherung von Flächen und Standorten der Energieversorgung und des Leitungsnetzes für die Nah- und Fernwärmeversorgung, etc. erfolgt zur Förderung einer nachhaltigen und klimaangepassten Stadtentwicklung. (Hinweis: zu Regenerativen Energien Biogas, Photovoltaik und Wasserkraft siehe auch Kap. ➡ D.3.3 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen einschließlich erneuerbare Energien / Sonderbaufläche Solarenergie)

5. Integration des Stadtklimakonzeptes und FNP-Beikarte „Anpassung an den Klimawandel“

Um die Stadt langfristig tolerant gegenüber Hitzeereignissen zu entwickeln, sind bei Neuplanung oder Stadterneuerungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen geeignete Maßnahmen zur Sicherung und ggf. zur Schaffung bioklimatisch positiv wirksamer Strukturen, vor allem in belasteten Siedlungsbereichen, soweit möglich planerisch zu berücksichtigen.

Mit dem „**Stadtklimakonzept Jena**“ erfolgte eine umfangreiche gutachterliche Analyse und Bewertung der klimaökologischen Funktionen in der Stadt Jena. Die klimatische Planungshinweiskarte liefert als zentrales Endprodukt dieser Konzeption wesentliche Handlungsempfehlungen für eine klimaangepasste Stadtentwicklung. Die Integration der Ergebnisse des Stadtklimakonzeptes in das städtische Verwaltungshandeln

wurde am 26.02.2025 durch den Stadtrat beschlossen (Beschluss-Nr. 24/0130-BV „Stadtklimakonzept für die Stadt Jena“).

Im Sinne einer klimaangepassten Stadtentwicklung fließen die Ergebnisse des Stadtklimakonzeptes folglich auch in den Flächennutzungsplan ein. Damit wird dem Auftrag aus dem Klima-Aktionsplan gemäß Steckbrief SM03 „Prüfung und Optimierung des Flächennutzungsplans“ sowie dem Beschlusspunkt 002 zum Stadtklimakonzept gefolgt.

Ergänzend zu den zuvor erläuterten Darstellungsmöglichkeiten des FNP, welche gemäß §5 BauGB im Hauptplan erfolgen, dient die **FNP-Beikarte „Anpassung an den Klimawandel“** der zusätzlichen Information und Veranschaulichung stadtklimatischer Abwägungsbelange.

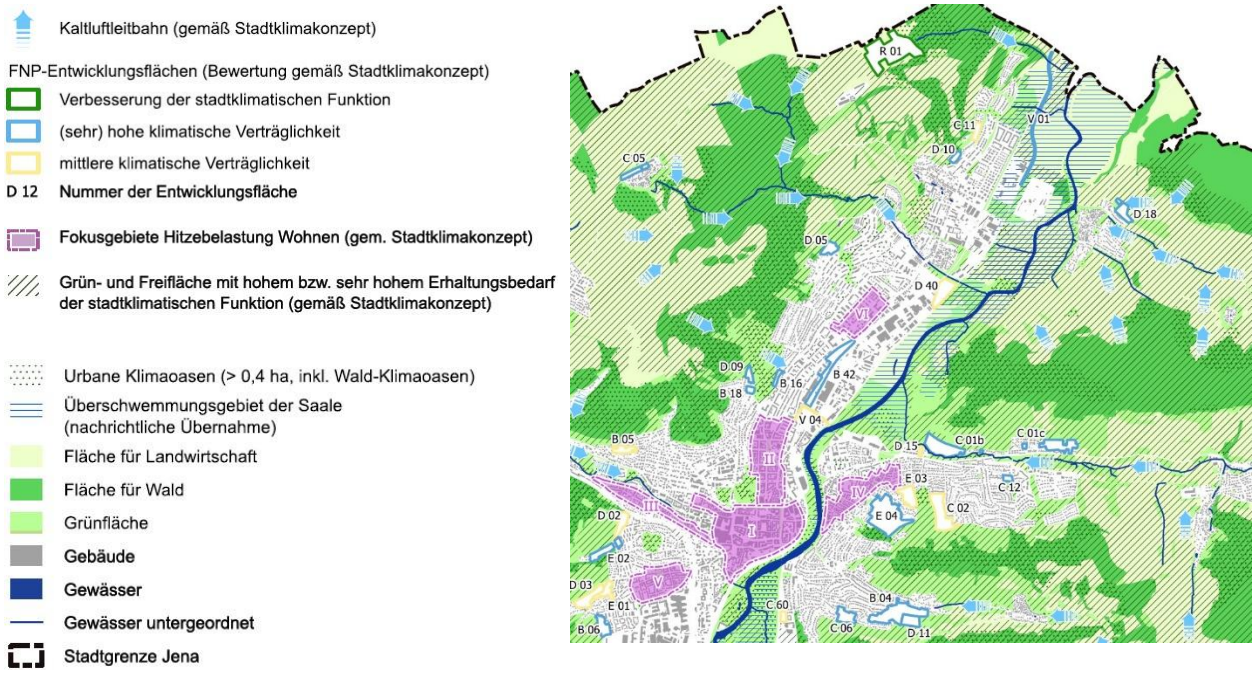


Abb. C / 2: FNP-Beikarte „Anpassung an den Klimawandel“ (Ausschnitt und Legende)

Die Beikarte, die den Flächennutzungsplan als Teil der Begründung ergänzt und die Darstellungen des FNP-Planteils informativ untersetzt, zeigt folgende Inhalte auf:

- Über die im FNP dargestellten **Freiflächen** (Grün- und Wasserflächen, Flächen für die Landwirtschaft sowie Waldflächen) sowie das nachrichtlich übernommene **Überschwemmungsgebiet** der Saale werden die Kaltluftproduktion sowie der -transport, die Luftreinhaltung und die Regulierung des natürlichen Wasserhaushaltes sichergestellt.
- Die Grünflächen mit einem hohen und sehr hohen **Erhaltungsbedarf der stadtklimatischen Funktion** werden in der Beikarte als überlagernder Layer aus der Planhinweiskarte des Stadtklimakonzeptes übernommen. Diese Flächen besitzen eine hohe bzw. sehr hohe Bedeutung für die nächtliche Abkühlung und darüber hinaus eine mittlere bis sehr hohe bioklimatische Aufenthaltsqualität am Tag. Bauliche Entwicklungen – im Bereich der kompakten Stadt als kleinräumige Arrondierungen des bestehenden Siedlungskörpers – sind im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanung maßvoll zu gestalten und sollten nur unter Erhalt der grundsätzlichen Klimafunktionen erfolgen.
- Ebenfalls dienen die **übergeordneten linearen Kaltluftleitbahnen** aus der Planhinweiskarte des Stadtklimakonzeptes im Sinne der Sicherung der Durchlüftung und Frischluftversorgung als wichtiger planerischer Hinweis. Sie sind aufgrund der in Jena vorhandenen ausgeprägten Kaltluftdynamik jedoch nicht allein entscheidend für die nächtliche Abkühlung des Siedlungsraumes. Gemäß den Ergebnissen des Stadtklimakonzeptes sind bauliche Entwicklungsabsichten auch innerhalb von Kaltluftleitbahnen per se nicht ausgeschlossen. Unter der Voraussetzung einer klimaangepassten Bauweise können diese

durchaus stadtklimaverträglich umsetzbar sein. Dazu **sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebene optimierende klima**ökologische Maßnahmen vorzusehen.

- Die „**Urbanen Klimaoasen**“ weisen als Ergebnis des ExWoSt-Forschungsprojektes Green Urban Labs auf innerstädtische Grünflächen hin, die im Rahmen der Objektplanung als grüne Komfortinseln mit einer hohen Aufenthaltsqualität auszubauen und weiter zu qualifizieren sind.
- Die „**Fokusgebiete Hitzebelastung Wohnen**“ im baulichen Bestand weisen auf klimatisch besonders belastete Gebiete mit Wohnfunktion und einen hohen bzw. sehr hohen Handlungsbedarf hin. Im Ergebnis des Stadtklimakonzeptes besteht hier das Ziel, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Stadt Jena auch in Zukunft zu erhalten und die Aktivitäten der Stadt zur Umsetzung von Klimaanpassungsmaßnahmen zu priorisieren. Die Umsetzung erfolgt in den nachfolgenden Planungsebenen.
- Alle **FNP-Entwicklungsflächen** wurden im Rahmen des Stadtklimakonzeptes gutachterlich untersucht – die Bewertungsergebnisse zur **klimatischen Verträglichkeit** der geplanten Flächenentwicklungen wurden in die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes übernommen. Wie im Bericht zum Stadtklimakonzept gutachterlich festgehalten, sind alle geplanten Entwicklungsflächen unter der Voraussetzung einer klimaangepassten Bauweise ohne erhebliche Beeinträchtigung des lokalen Klimas umsetzbar. Da klimaangepasstes Bauen am einfachsten bei Neubauten umzusetzen ist, bieten die geplanten Flächenentwicklungen daher die Möglichkeit, sich an die Folgen des Klimawandels anzupassen, um gesunde Lebensbedingungen in der Stadt Jena auch in Zukunft zu gewährleisten. Maßnahmen zur Klimaanpassung können somit frühzeitig in den weiteren Planungsprozess eingebunden und über verbindliche Bebauungspläne festgesetzt werden.

Die Ergebnisse des Stadtklimakonzeptes sind als eine Grundlage für die Berücksichtigung der klimatischen Belange in der FNP-Umweltprüfung in den Umweltbericht eingeflossen (Einzelflächensteckbriefe im Umweltbericht, Kap. E Anhang 2).

Mit den günstigen räumlich-topografischen Strukturen und der damit gewährleisteten schnellen Erreichbarkeit umliegender Grünzonen, die einen hohen Klimakomfort ermöglichen, sind grundsätzlich **gute Voraussetzungen für eine klimawandelgerechte Stadtentwicklung** gegeben.

Dem zur Verfügung stehenden Flächenangebot für bauliche Entwicklungen in Jena sind auf Grund weitreichender ökologischer Restriktionen und umfangreicher Schutzgebiete per se starke natürliche Grenzen gesetzt. Dazu gehören insbesondere die Naturschutzgebiete, die Landschaftsschutzgebiete, Flora-Fauna-Habitat-Gebiete und Vogelschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope (§30 BNatSchG), Waldflächen sowie Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete. In diesen Gebieten, die Jena wie ein enges „Korsett“ einschnüren, sind Bauvorhaben gesetzlich untersagt bzw. stark eingeschränkt.

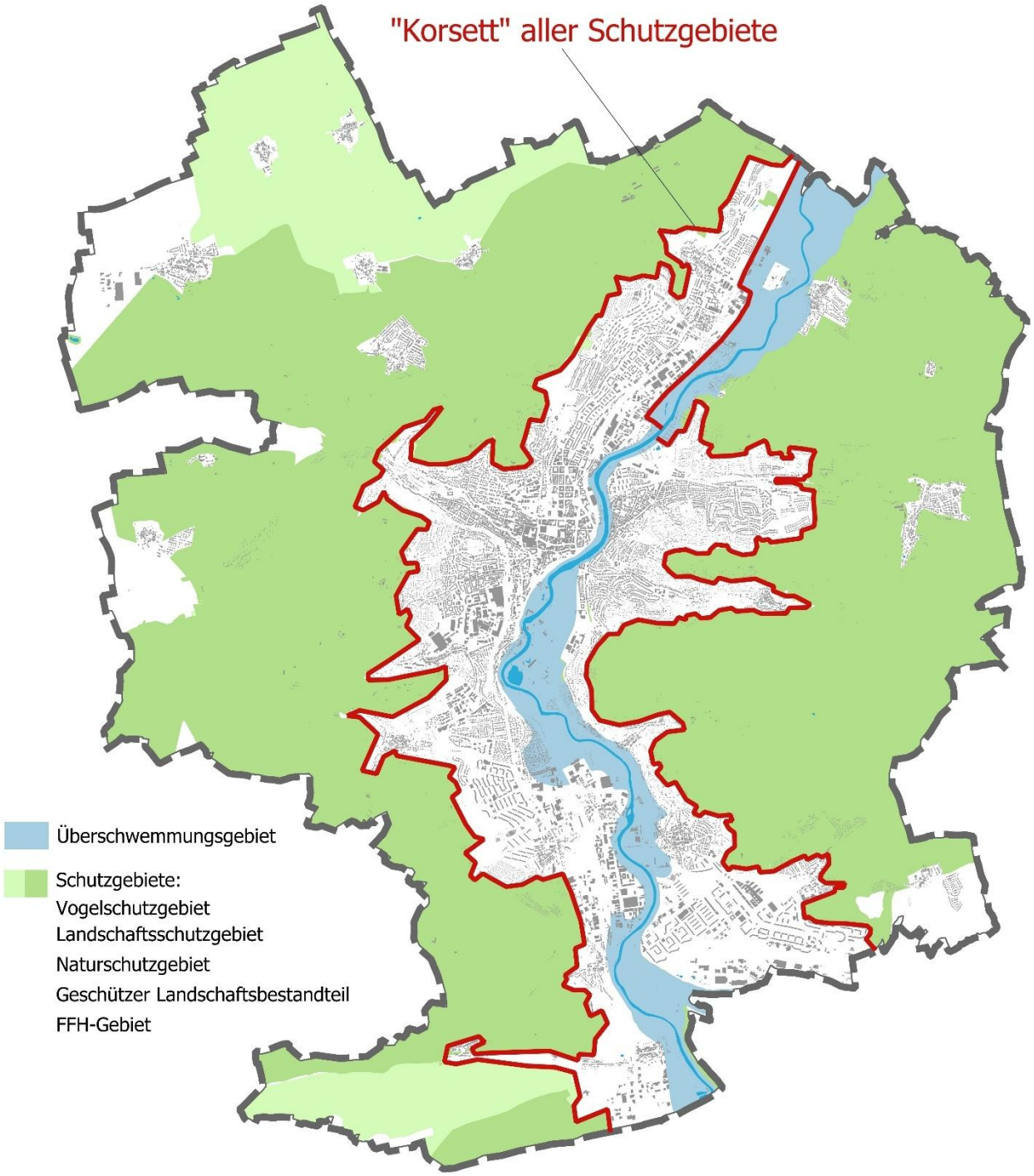


Abb. C / 3: „Korsett“ aller Schutzgebiete (eigene Darstellung FD Stadtentwicklung)

Über diese **Grünflächen** werden die Kaltluftproduktion sowie der Kaltlufttransport, die Luftreinhaltung und die Regulierung des natürlichen Wasserhaushaltes sichergestellt. Sie fördern Biodiversität, sind Lebensraum für Pflanzen und Tiere, übernehmen wichtige Erholungsfunktionen und sind Ort für ein soziales Miteinander.

Darüber hinaus profitiert Jena im Vergleich zu einer Vielzahl anderer Städte von einer **ausgeprägten Kaltluftdynamik.** Diese begründet sich in der markanten Topografie und dem bewegten Relief sowie in den produktiven Kaltluftentstehungsflächen, welche sich in unmittelbarer Nähe zum Stadtkörper befinden. Die Belüftung der Stadt erfolgt während Strahlungsnächten im Wesentlichen aus den weiträumigen Flächen

aus den Seitentälern der Saale sowie dem südlichen Saaletal selbst. Dies befördert eine gute Durchlüftung des Jenaer Siedlungsgebietes und hat damit einen positiven Einfluss auf das städtische Klima.

Aufgrund dieser Rahmenbedingungen und der Flächenknappheiten in Jena wird eine Ausweisung zusätzlicher **stadtklimatischer Baubeschränkungsbereiche** als nicht zielführend angesehen. Eine solche würde die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten des Oberzentrums Jena – zusätzlich zu den bereits bestehenden Nutzungs- und Flächenkonkurrenzen – in nicht vertretbarem Maße einschränken. Andere Städte sind häufig auf den Zustrom von wenigen oder gar nur einem nennenswerten Kaltluftzufluss zur nächtlichen Abkühlung überwärmter Stadtbereiche angewiesen. In einem solchen Fall ist die Ausweisung von stadtklimatischen Baubeschränkungsbereichen wesentlich sinnvoller.

Anstatt Flächen gänzlich von Bebauung freizuhalten, verfolgt Jena – vor dem Hintergrund des deutlich eingeschränkten Flächenangebots – den Ansatz, die zur Verfügung stehenden Siedlungs- und Entwicklungsflächen nachhaltig auszunutzen und **Neubauvorhaben möglichst klimagerecht zu gestalten**, d.h. abriegelnde Bebauung zu vermeiden, die Um- bzw. Überströmung von Gebäuden zu ermöglichen und über die Integration von wohnungsnahen Grünflächen auch Kaltluftproduktionsfläche zu sichern (doppelte Innenentwicklung). Somit können der Schutz von Klima und Umwelt als auch die Entwicklungsmöglichkeiten des Oberzentrums Jena in Einklang gebracht werden.

Das Stadtklimakonzept weist in der Planungshinweiskarte **Flächen mit Handlungsbedarf zur Verbesserung der stadtklimatischen Situation** aus. Bauliche Entwicklungen in diesen Bereichen werden als Chance zur Anpassung an den Klimawandel genutzt. Im Zuge des Stadtumbaus können Ziele und Maßnahmen zur Anpassung frühzeitig in informellen Planungsprozessen berücksichtigt bzw. über Bebauungspläne verbindlich festgesetzt werden.

Aussagen zum Klima-Ist-Zustand und die Prognose zu künftigen Entwicklungen auf Flächennutzungsplan-Ebene sind Bestandteil des Umweltberichts (siehe hier Kapitel E.2.5.).

C.2.2.1.5. Möglichkeiten und Grenzen des Instruments Flächennutzungsplan

Auf der vorbereitenden Planungsebene des Flächennutzungsplans sind der Integration von Klimaschutz und Klimaanpassungsbelangen jedoch **Grenzen** gesetzt. Der FNP kann allein über die abstrahierende Darstellung der allgemeinen Nutzungsart (Flächennutzung) wirken. Er ist dabei an die inhaltlichen Vorgaben und Darstellungsmöglichkeiten des §5 BauGB gebunden. Des Weiteren ergibt sich eine Limitierung insbesondere aus dem groben Planungsmaßstab des FNP. Der Flächennutzungsplan soll im gestuften System der Bauleitplanung lediglich vorbereitend den groben Rahmen setzen und die Grundzüge der Entwicklung darstellen – weitergehende Planungsziele und Maßnahmen sind der nachfolgenden inhaltlich tiefergehenden Planungsebene bzw. informellen Planungen vorbehalten.

Bei der **Konkretisierung der Planung in den nachfolgenden Planungsebenen** (z.B. verbindliche Bebauungsplanung) werden die klimaökologischen Auswirkungen und geeignete Maßnahmen näher untersetzt. Das betrifft sowohl die Wirkungen der konkreten Vorhaben auf das Klima als auch die Minderung negativer Auswirkungen des Klimawandels auf die Bevölkerung.

Im Bebauungsplan als zweite Stufe der Bauleitplanung kann durch rechtsverbindliche Festsetzungen einer klimaangepassten Bauweise der Wirksamkeit von bodennahen Kaltluftbahnen oder der Verringerung von Wärmebelastungen entsprochen werden. Durch die Bauweise, Baukörperstellung, Gebäudehöhe und -ausrichtung sowie Nutzungsintensität und Grad der Überbauung, offene Bebauung statt abgrenzende Riegel- oder Blockrandbebauung, aber auch durch Materialwahl bei der baulichen Ausgestaltung bzw. Dach- und Fassadenbegrünungen, helle Dächer und Fassaden für die Reflexion des Sonnenlichtes (Albedo-Effekt) etc. können mittels Festsetzungen im Bebauungsplan Verbesserungen bei der Belüftung bzw. Aufheizung des Stadtgebietes erreicht werden.

Solche konkreten Umsetzungsmaßnahmen können jedoch nicht über die Ebene des Flächennutzungsplans gesteuert werden, da sie die Aussagetiefe der vorbereitenden Bauleitplanung übersteigen. Damit

werden für die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung entsprechende Umsetzungsmaßnahmen erforderlich.

C.2.2.2. Immissionsschutz

Die Reduzierung und Vermeidung von Immissionen findet über sektorale Fachplanungen Eingang in den Flächennutzungsplan:

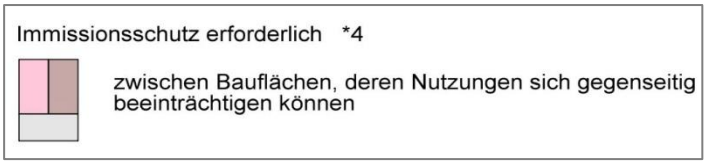
Im Bereich der **Lärmminderungsplanung** erfolgt für die Stadt Jena seit 2007 in einem 5-jährigen Turnus die Aufstellung und Fortschreibung eines Lärmaktionsplans (Verkehr) und die Umsetzung der vorgegebenen Maßnahmen (letzter Stadtratsbeschluss „Lärmaktionsplan Jena 2023“ 24/2382-BV vom 21.03.2024).

Verantwortlich für die Erstellung von **Luftreinhalteplänen** im Freistaat Thüringen ist das Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz. Die Aktionspläne aus den Jahren 2008 (Luftreinhalteplan zur Reduzierung der Luftschadstoffbelastung) und 2012 (Luftreinhalteplan zur Reduzierung der Stickstoffdioxidbelastung) werden derzeit durch den Freistaat Thüringen nicht weiter fortgeschrieben, da die gesetzlich festgelegten Immissionsgrenzwerte seit mehreren Jahren in Jena nicht mehr überschritten werden. Einen wesentlichen Beitrag hierfür leistet auch der Vollzug der kommunalen Fernwärmesatzung.

Der Vermeidung und Reduzierung von Immissionen dienen auch die generellen, in den bisherigen Themenfeldern behandelten Ziele der Stadtentwicklung, wie zum Beispiel Priorisierung der Innenentwicklung, Entwicklung einer „Stadt der kurzen Wege“, Vernetzung der Grünstrukturen als klimawirksame Kaltluftschneisen, Stärkung der Verkehrsarten des Umweltverbundes und andere.

Die Immissionsschutzbelange Schallschutz und Luftreinhaltung können über den Flächennutzungsplan nur mittelbar beeinflusst werden - die gesetzlichen Verordnungen zum Immissionsschutz finden vorrangig in der nachgelagerten, verbindlichen Bauleitplanung Anwendung. Für die Flächennutzungsplanung bedeutet dies, entsprechend dem Prinzip der **Verträglichkeit von Nutzungen,** eine möglichst konfliktarme Zuordnung der einzelnen Flächenansprüche bei der Neuausweisung von Bauflächen, vor allem zwischen schutzbedürftigen und störenden Nutzungen gemäß dem Trennungsgebot nach §50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG). Dieses Trennungsgebot ist Ausprägung des immissionsschutzrechtlichen Vorsorgeprinzips. Damit sollen schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Die konkreten Auswirkungen einzelner Planvorhaben sind auf der nachfolgenden Planungsebene, z.B. im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung zu ermitteln bzw. zu bewältigen.

Im Sinne einer zusätzlichen Hinweisfunktion wird im Flächennutzungsplan der Stadt Jena anhand der schematischen Darstellung „**Immissionsschutz erforderlich**“ aufgezeigt, dass es aufgrund der unterschiedlichen, aneinandergrenzenden Nutzungsarten zu generellen Konflikten kommen kann.



Neben in dem Signet beispielhaft gezeigten Wohnbau-, gemischten und gewerblichen Bauflächen können Konflikte ebenso auch zu Hauptverkehrsstraßen, Bahnanlagen oder auch Sonderbauflächen erfolgen. Das bedeutet nicht, dass Konflikte geplant werden. Die vereinfachte symbolische Darstellung aneinandergrenzender Nutzungen weist auf die allgemeinen planerischen Grundsatzaussagen hin. Vorrangig bezieht sich dieser Hinweis, der als allgemeine Information erfolgt und nicht parzellenscharf ist, auf Flächen innerhalb des Bestandes: Innerhalb von bestehenden Bauflächen schließt die historische Entwicklung nicht aus, dass sich ein Nutzungswandel vollzieht, der auch zu Nachbarschaftskonflikten führen kann, bzw. dass durch den Verkehr oder andere Emissionsquellen Konflikte hervorgerufen werden können. Eine Konfliktbewältigung in diesen Bereichen kann z.B. mit den Mitteln der verbindlichen Bauleitplanung erreicht werden. Auf der

Ebene der Flächennutzungsplanung kann auf solche potenziellen Konflikte bereits hingewiesen werden, damit innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung Lösungsansätze einer gegebenenfalls erforderlichen Konfliktbewältigung erarbeitet werden können.

C.2.2.3. Regionale und interkommunale Kooperation

„Vor dem Hintergrund der demografischen und wirtschaftlichen Entwicklungen steht die Stadt Jena aktuell und zukünftig vor den besonderen Herausforderungen einer wachsenden Stadt. Steigende Bedarfe an Wohnraum, Mobilität, öffentlichem Raum und Infrastruktureinrichtungen der Daseinsvorsorge bei gleichzeitig begrenzten Flächenressourcen sorgen für erhöhte Nutzungsintensitäten, -konkurrenzen und -konflikte. Diesen Trends stehen schrumpfende Entwicklungen in den angrenzenden Kommunen rund um Jena gegenüber.“ (Stadt Jena 2017a, S. 113)

„Eine Strategie, den negativen demografischen Trends in der Region und der in Jena allgegenwärtigen Flächenknappheit zu begegnen, stellt der **Aufbau von interkommunalen Kooperationen** dar. Auch das Landesentwicklungsprogramm (LEP) Thüringen 2025 erklärt die interkommunale Zusammenarbeit zu einer zentralen Zielstellung, die zur Nutzung von Synergien, zur Erhöhung von Tragfähigkeiten und Minimierung von Beeinträchtigungen ausgebaut werden soll. […] Ziel ist es, eine lebendige Kooperation zwischen der Stadt Jena und ihren umliegenden Kommunen in verschiedenen Themen der Stadt- und Regionalentwicklung wie Wohnen, Verkehr, Freiraum-, Gewerbe- und Siedlungsentwicklung im kommunalen Alltagshandeln fest zu etablieren.“ (Stadt Jena 2017a, S. 113–114)

Dazu zählen bezüglich der Flächennutzungsplanung zum Beispiel eine bedarfsgerechte Standortentwicklung etwa für Gewerbe und Wissenschaft oder die nachhaltige Entwicklung der Infrastruktur und von Mobilitätsangeboten.

Die Stadt Jena und ihr Umland sind in zahlreichen Bereichen eng und intensiv miteinander verflochten. Dies betrifft zum Beispiel die Pendlerverflechtungen zwischen Jena und den beiden benachbarten Landkreisen Saale-Holzland-Kreis und Weimarer Land, die Verflechtungen im Bereich der Schulen und Kindertagesstätten oder auch die enge Zusammenarbeit im Bereich des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) und der energetischen Versorgung. Ziel und zentrales Anliegen der Stadt Jena ist es, die bestehenden engen und wechselseitigen Beziehungen zu den benachbarten Gebietskörperschaften zu stärken und weiter zu intensivieren. Dem Leitgedanken einer vertieften Zusammenarbeit folgend und vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Dynamik und Prosperität der Stadt Jena besteht ein Interesse an einer Intensivierung der interkommunalen Zusammenarbeit.

Kooperationen gemäß §204 Abs. 1 Satz 4 BauGB

Eine Möglichkeit der Kooperation bietet der §204 BauGB Abs. 1 Satz 4 über eine gemeinsame Flächennutzungsplanung für räumliche oder sachliche Teilbereiche. Neben einer öffentlich-rechtlichen Kooperationsvereinbarung muss dabei die formelle Sicherung der interkommunal entwickelten Bauflächen über die Flächennutzungsplanung der jeweils berührten Umlandgemeinde (Kennzeichnung der entsprechenden Fläche in der Planzeichnung sowie Textvermerk) erfolgen.

Im Bereich der Gewerbeflächenentwicklung hat der Stadtrat am 03.07.2019 einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen der Stadt Jena und der **Gemeinde Rothenstein** zur Planung und Erschließung des gemeinsamen Gewerbegebiets an der B 88 in Rothenstein zugestimmt. Es ist beabsichtigt, Baurecht mittels einer verbindlichen Bauleitplanung herzustellen. Insbesondere im nachgefragten Jenaer Südraum besteht damit die Möglichkeit, perspektivisch zusätzliche Gewerbeflächen im strategisch günstig gelegenen Saaletal-Korridor entlang der Saalbahn und der Bundesstraße B 88, unweit der Bundesautobahn A 4 zu mobilisieren (siehe auch Kap. ➡ D.2.1.4 Gewerbliche Bauflächen – Planungen).

Darüber hinaus besteht eine Kooperation mit der **Gemeinde Zöllnitz** entsprechend dem „öffentlich-rechtlichen Vertrag über die Bildung einer einfachen kommunalen Arbeitsgemeinschaft KAG Jena-Zöllnitz“ (06/2020), die ein Zusammenwirken beider Kommunen bei Gewerbeflächenentwicklung und Wohnraumangeboten sowie bei den integrierten Mobilitätsangeboten beabsichtigt. So haben die Stadt Jena und die Gemeinde Zöllnitz eine Vereinbarung gemäß §204 Abs. 1 Satz 4 BauGB beschlossen, dass bestimmte dargestellte Bauflächen der Bedarfsdeckung der Stadt Jena dienen. Die Planzeichnung des Zöllnitzer FNP enthält dementsprechend gekennzeichnete Teilbereiche, die der Bindungswirkung nach §204 Abs. 1 Satz 4 BauGB unterliegen, und einen entsprechenden Textvermerk. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zöllnitz ist mit Datum vom 12.01.2023 wirksam geworden (siehe auch Kap. ➡ D.1.1.3 Wohnbauflächen – Entwicklungsziele, Bedarfsermittlung, Prognosen).

Ebenso wurde mit der **Gemeinde Großschwabhausen** die Gründung einer einfachen kommunalen Arbeitsgemeinschaft durch den Jenaer Stadtrat im Juli 2021 beschlossen, um zukünftig enger im Westraum von Jena zusammenzuarbeiten und damit den Großraum Jena als Wirtschafts- und Wohnstandort zu stärken.

Mit dem Ziel der Fortführung des Stadt-Umland-Kooperationsprozesses wurde die Gründung einer kommunalen Arbeitsgemeinschaft „KAG Stadt-Umland-Kooperation" mit 16 Städten und Gemeinden des Jenaer Umlandes (Saale-Holzland-Kreis und Weimarer Land) durch den Stadtrat der Stadt Jena am 15.06.2023 beschlossen (22/1432-BV). „… Ziel und zentrales Anliegen der Stadt Jena ist es, die bestehenden engen und wechselseitigen Beziehungen zu den benachbarten Gebietskörperschaften zu stärken und weiter zu intensivieren […] in den Schwerpunktbereichen Wohnen, Gewerbe, Mobilität und Grünflächen …“ (Stadt Jena 2022a, S. 3–4). Nach Inkrafttreten der KAG wurde im nächsten Schritt mit der **Erarbeitung eines Stadt-Umland-Konzepts** (SUK) begonnen. Im Mittelpunkt steht dabei eine nachhaltige und abgestimmte Siedlungsflächenentwicklung in der Stadt-Umland-Region im Sinne einer „flexiblen Regionalisierung“. So geht es im Bereich „Wohnen“ darum, diejenigen Orte im Umland zu identifizieren, die aufgrund bestimmter Ausstattungsmerkmale (z.B. Lage, verkehrliche Anbindung, soziale Infrastruktur etc.) für eine Bedarfszuweisung der Stadt Jena besonders geeignet sind. Die genauen Inhalte und Bausteine des Konzepts werden zusammen mit den Mitgliedern der KAG erarbeitet und konkretisiert.

C.2.2.4. Weitere Querschnittsthemen

Weitere, auch bereits im integrierten Stadtentwicklungskonzept ISEK.2030+ identifizierte Querschnittsthemen, wie z.B. **Integration und Beteiligung** oder **Digitalisierung,** sind im Flächennutzungsplan auf Grund seiner Aufgabe, Aussagen zur Art der Bodennutzung in den Grundzügen vorzunehmen, nur sehr eingeschränkt bzw. nicht darstellbar.

Die **Integration und Beteiligung** der Öffentlichkeit erfolgt über das formelle Aufstellungs- und Beteiligungsverfahren zum Flächennutzungsplan, welches über das Baugesetzbuch geregelt ist. Damit ist ein umfassendes und partizipatives Beteiligungsverfahren gesetzlich vorgegeben.

Digitale Informations- und Kommunikationssysteme durchdringen alle Bereiche des städtischen Lebens und verknüpfen diese mit neuen Qualitäten. Die Grundzüge zur Weiterentwicklung der Informationstechnologien sind in der IT-Strategie der Stadt Jena skizziert, die seit dem Jahr 2014 vorliegt und schrittweise weiterentwickelt und umgesetzt wird.

Teil D. Begründung der Darstellung von Flächennutzungen und Ausstattungen des Gemeindegebietes nach den Themenfeldern des ISEK 2030+

Die Begründung der Darstellungen im Planteil für die Flächennutzungen und Ausstattungen des Gemeindegebietes werden methodisch den jeweiligen Themenfeldern des ISEK 2030+ zugeordnet:

Themenfeld 1 - Stadtstruktur und Wohnen (Kapitel D.1.)

Themenfeld 2 - Wirtschaft und Wissenschaft (Kapitel D.2.)

Themenfeld 3 - Mobilität und technische Infrastruktur (Kapitel D.3.)

Themenfeld 4 - Bildung, Soziales und Gesundheit (Kapitel D.4.)

Themenfeld 5 - Kultur, Tourismus und Sport (Kapitel D.5.)

Themenfeld 6 - Grün, Freiräume und Landschaft (Kapitel D.6.)

D.1. Themenfeld Stadtstruktur und Wohnen

Im Themenfeld Stadtstruktur und Wohnen erfolgt die Begründung der Darstellungen im Planteil für folgende Flächennutzungen und Ausstattungen des Gemeindegebietes:

Wohnbauflächen
(einschließlich bedingte Darstellung für die Flächen B 23 Kunitz und D 14 Isserstedt)

Gemischte Bauflächen / Gemischte Bauflächen mit Kerngebietsfunktion

Die **Stadtstruktur** ist das räumlich-funktionale Gefüge einer Stadt mit der Differenzierung in Bau-, Nutzungs-, Wirtschafts- und Sozialstruktur. Sie wird geprägt durch die Topografie und den Wechsel aus bebautem und offenem Raum, aber auch durch die Gestalt und Architektur der Baufelder und Quartiere. „Das Zusammenwirken von urbanem Stadtbereich, umgebender Landschaft und dem ländlich geprägten Siedlungsraum mit seinen dörflichen Ortschaften gibt Jena seine unverwechselbare Identität und kulturhistorische Wertigkeit. Diese zu erhalten und weiterzuentwickeln, ist Ziel der Stadtentwicklung in Jena.“ (Stadt Jena 2015a, S. 2)

Stadtstruktur, Stadtbild und Lebensqualität in der Stadt Jena wurden und werden durch die besondere topografische Lage Jenas im Saaletal mit den umgebenden Hanglagen und einer einzigartigen Naturlandschaft bestimmt. Jahrhundertelang hat sich die Stadtentwicklung hauptsächlich in Nord-Süd-Richtung beidseitig der hochwasserfreien Fernhandelswege entlang der Saale orientiert. Mit fortschreitender flächenhafter Ausdehnung der Stadt seit dem raschen Wachstum in Folge der Industrialisierung sind eine Vielzahl der ländlichen Ortsteile und Siedlungsbereiche in das geschlossene Siedlungsgebiet integriert worden.

Das Siedlungsgefüge der Stadt Jena ist sehr heterogen und die Architektur weist heute vielfältige Bebauungstypologien auf. Verschiedene Flächennutzungen mit unterschiedlichen Auswirkungen und Schutzansprüchen wechseln sich auf engem Raum ab. Gründe hierfür liegen – neben den topografischen Zwängen – zum Beispiel in den historisch zentrumsnah entstandenen baulichen Strukturen großer Unternehmen und der Universität, in der erforderlichen Anbindung gewerblicher Nutzungen an die wichtigen Verkehrsachsen (Straße, Eisenbahn) und in der Integration historischer Ortskerne.

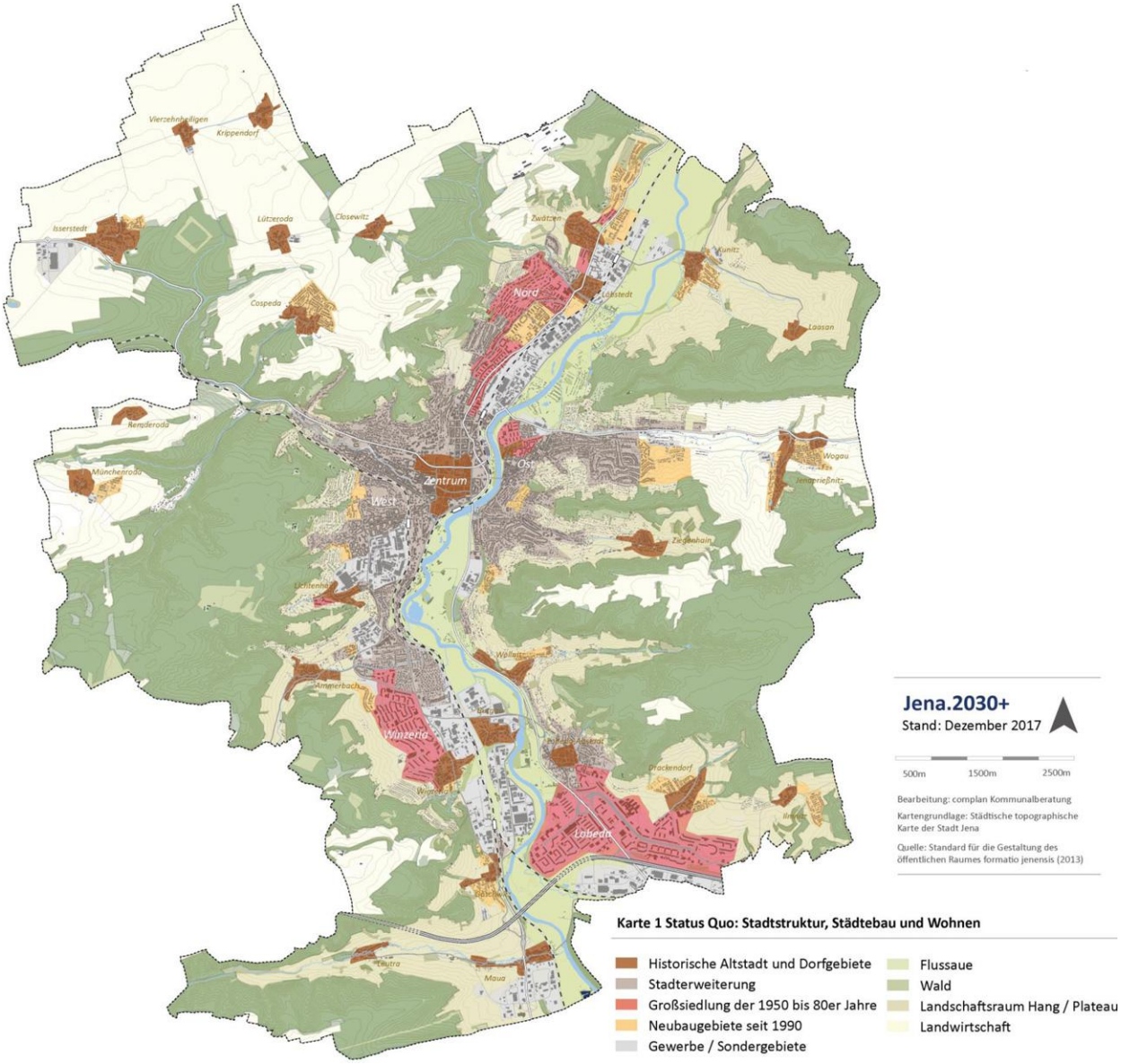


Abb. D.1. / 1: ISEK Jena 2030+, Karte Status Quo: Stadtstruktur, Städtebau und Wohnen (Stadt Jena 2017a, S. 30)

Die Stadt Jena verfügt über eine **lebendige und identitätsprägende Kernstadt**. Hier sind die unterschiedlichen Zeitschichten der geschichtlichen Entwicklung im Stadtbild ablesbar, zum Beispiel: kleinteilige mittelalterliche Strukturen, die Gebäude der Universität oder das ehemalige Zeiss-Hauptwerk mit Hochhäusern aus der Industrialisierung, aber ebenso bauliche Lückenschlüsse bis 1989 und moderne, seit den 1990er Jahren ergänzte Neubauten.

Die Stadtstruktur der Kernstadt ist vielfältig differenziert und in weiten Teilen gekennzeichnet durch das Nebeneinander unterschiedlicher Bauzeiten und Bauweisen. Bombenangriffe im zweiten Weltkrieg und spätere Flächenabrisse ab 1968 verursachten große Verluste an historischen Baustrukturen und wertvoller Altbausubstanz. Daher sind auch fehl- oder untergenutzte Areale, wie zum Beispiel am Eichplatz oder am Engelplatz, Teil der zentralen Stadtstruktur. Die Silhouette der Innenstadt wird heute neben prägenden historischen Bauten wie dem Johannistor oder einigen Kirchtürmen durch moderne vertikale Akzente wie dem JenTower oder den hohen Gebäuden des Carl-Zeiss-Werks (Bau 15, Bau 59, Bau 34) bestimmt.

Angrenzend an die Altstadt bestehen eine Vielzahl verschiedenartiger Wohnquartiere in Form von gründerzeitlichen **Stadterweiterungsgebieten**, Siedlungsbauten sowie kleinteiliger Bebauung bis in die Hanglagen. Im Norden und Osten der Stadt befinden sich kleinere Wohnsiedlungen in Blockbauweise, vereinzelt mit Hochhäusern aus den 1950er bis 60er Jahren. Die Großwohnsiedlungen Winzerla, Lobeda-Ost und

Lobeda-West entstanden in den 1970er und 80er Jahren und bilden heute einen Siedlungsschwerpunkt im südlichen Stadtgebiet.

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

Mit der Eingemeindung mehrerer **ländlicher Ortsteile** 1994 wurde die städtebauliche Struktur Jenas ergänzt, womit sich das Jenaer Stadtgebiet nahezu verdoppelte. Damit wurden notwendige Entwicklungsräume für die Stadtentwicklung Jenas gesichert. Aufgrund ihrer Lage und Ausprägung erfüllen die ländlichen Ortsteile spezifische Funktionen innerhalb des Stadtgebietes, womit sie in der Stadtentwicklung und damit auch in der Flächennutzungsplanung einen besonderen Stellenwert aufweisen.

Zum 31.12.2024 wies die Stadt Jena nach dem Quartalsbericht der Jenaer Statistik einen Bestand an 15.512 Wohngebäuden (Stand 2005: 13.330) auf (vgl. Stadt Jena 2024a, S. 74). Neben privaten Eigentümern sind in Jena mehrere **große Wohnungsunternehmen** ansässig, in deren Bestand sich ca. 41 % der Wohnungen in Jena befinden (vgl. Stadt Jena 2025a, S. 2, Kap. A1.2). Deren Aufgaben liegen neben der Verwaltung und Vermietung des Wohnungsbestands auch in der Neuerrichtung von Wohneinheiten und der Sicherung der Bausubstanz sowie der Verbesserung der Wohnqualität und der aktiven Gestaltung des Wohnumfelds. Auf Grund ihrer Größe sind diese Unternehmen aktiv an der strategischen Entwicklung des Wohnungsmarktes beteiligt.

Ziele und Leitsätze für das Themenfeld Stadtstruktur und Wohnen

„Stadtentwicklung“ im tatsächlichen Wortsinn der Entwicklung einer Stadt heißt, die in zentraler Lage verbliebenen, meist durch naturschutzfachliche bzw. wasserrechtliche Schutzgebiete begrenzten Flächen sorgfältig und verantwortungsbewusst zu nutzen. Die Steuerung einer **flächensparenden Siedlungsentwicklung** in der Bauleitplanung und in anderen Planungsverfahren entspricht dem nachhaltigen Umgang mit der knappen Ressource Boden. Damit werden Böden und Landschaft geschont, städtisch integrierte, gemischt genutzte und vernetzte Situationen erzeugt, stadtverträgliche Mobilitätsformen gefördert, Werte der umgebenden Natur respektiert und damit letztlich ein Optimum an städtischer Lebensqualität und Urbanität erzeugt. Das heißt zum Beispiel, auf innerstädtischen Flächen eine lebendige urbane Entwicklung zu fördern, Baulücken zu schließen, künftige Nutzungen gewerblicher Revitalisierungsflächen, aber auch die Entwicklung von zentrumsnahen Erweiterungsflächen für Wohnen zu befördern. Nachhaltige Siedlungsentwicklung bedeutet folglich, die Stadt über qualifizierte Siedlungsergänzungen weiterzuentwickeln, die einen hohen Grad an Urbanität im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ erzielen sowie die Weiterentwicklung der inneren Stadtgebiete und der stadtnahen Lagen konsequent gegenüber der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen am Stadtgebietsrand oder im Umland zu bevorzugen, auch damit hochwertige städtische Infrastrukturen besser ausgenutzt werden. (vgl. Stadt Jena 2016a, S. 277)

In den einzelnen Jenaer Stadtteilen und Quartieren gilt es zugleich, die **Identität und Attraktivität der städtischen Lebensräume** als eine Voraussetzung für eine gute Wohnqualität zu erhalten bzw. aufzuwerten. Eine hohe Lebensqualität kann durch die strukturell ausgewogene Durchmischung miteinander verträglicher Nutzungen sowie die Erreichbarkeit von Nahversorgungsangeboten und Dienstleistungseinrichtungen sowie von Freiräumen und Orten der Naherholung begünstigt werden.

Die Ziele und Leitsätze verschiedener sektoraler gemeindlicher Planungen einschließlich der bisher im FNP 2006 verankerten Ziele und Leitsätze wurden im Rahmen der Erarbeitung des **Integrierten Stadtentwicklungskonzepts Stadt Jena 2030+** (ISEK 2030+) miteinander abgeglichen, bewertet und konkretisiert. Daraus leiten sich folgende **Zielstellungen für das Themenfeld Stadtstruktur und Wohnen** ab:

≡ **Sicherung der Wohnraumversorgung** durch unterschiedliche Bautypen und Wohnformen, Stärkung urbaner Qualitäten

≡ Nach-, Umnutzung und stadt- und umweltverträgliche **Verdichtung von Flächen**

≡ Verankerung einer tendenziell **linearen Verdichtung** entlang der Hauptmagistralen und entlang von ÖPNV-**Hauptachsen** mit Haltepunkten

≡ Bedarfsgerechte offensive **Ausweisung von Wohnbauflächen**

≡ Vielfältige Nutzungen und Funktionen in den Stadtlagen ermöglichen bei **Sicherung der Wohnqualitäten**

Dem strukturellen Leitbild der Stadtentwicklung Jenas liegen die übergeordneten Grundsätze im Sinne der landesplanerischen Zielstellungen zugrunde, zum Beispiel:

- entsprechend **2.4.1 G** LEP 2025-1Ä und G 2-1 bis G 2-3, G 2-7 RP-OT 2025: eine nachhaltige Stadtentwicklung mit **Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme und Priorisierung der Innenentwicklung**,
- entsprechend **1.1.2 G** LEP 2025-1Ä und G 1-8 RP-OT 2025: eine stetige Verbesserung der **Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung,**
- entsprechend **1.2.1 G** LEP 2025-1Ä und G 1-8, G 2-10 RP-OT 2025: die Erhaltung der **Thüringer Kulturlandschaft** in ihrer Vielfalt und Maßstäblichkeit von Siedlung und Freiraum und
- entsprechend G 1-8 RP-OT 2025: die **Fortsetzung des Stadtumbaus** entsprechend den Bedingungen des demografischen Wandels zur Stärkung und Aufwertung des Stadtzentrums sowie für funktionsfähige Infrastrukturnetze und Stadtquartiere

(siehe auch Kap. "➡ B.3.1.2 Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung).

„Jena ist eine Stadt, in der die Verfügbarkeit von Flächen und die räumlichen Ausdehnungsmöglichkeiten aufgrund der topografischen Lage und ökologischer Funktionsräume stark begrenzt sind. Die urbanen und verdichteten Stadtstrukturen sowie das vergleichsweise hohe Preisniveau im Zentrum sind eine Folge dieser Lage und erfordern zugleich, mit den bestehenden Flächenressourcen sparsam und sorgsam umzugehen. Daher stellen in Jena, mehr noch als in anderen Städten, die an zukünftigen Bedarfen ausgerichtete Flächenverfügbarkeit, -mobilisierung und -sicherung wichtige kommunale Aufgaben dar. Vor dem Hintergrund der topografischen Lage, der stadträumlichen Strukturen, der notwendigen Bemühungen um Klimaschutz und -anpassung und im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung wird die Innenentwicklung in Jena mit einer herausragenden Priorität verfolgt.“ (Stadt Jena 2017a, S. 25). Als Instrumente zur **Mobilisierung möglicher Bauflächen** verfügt die Stadt Jena seit 2014 über ein fortlaufend aktualisiertes Baulandkataster gemäß §200 Abs. 3 BauGB (vgl. Stadt Jena 2014a, siehe auch Kap. D.1.1.1.) sowie seit 2013 über ein Gartenentwicklungskonzept (fortgeschrieben 2024) und seit 2016 über ein Garagenkonzept zur langfristigen Steuerung unter- oder fehlgenutzter Flächen. Im Zusammenhang mit einer verträglichen urbanen Verdichtung wurde im Rahmen der Hochpunktstudie der Stadt Jena (Fortschreibung 2021) auch die Frage nach Möglichkeiten der Integration weiterer städtebaulicher Hochpunkte in der Kernstadt gestellt.

Entsprechend der Leitvorstellungen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist neben der Nutzung von Baulücken sowie Brach- und Konversionsflächen auch eine **verträgliche Erhöhung der Dichte im baulichen Bestand** als Instrument der Innenentwicklung zu prüfen. Vorrangig an Standorten mit einer leistungsfähigen ÖPNV-Anbindung (Straße / Schiene) entlang von Verkehrsachsen und im Einzugsbereich von Haltestellen sind auch Potenziale in den bebauten Bereichen (Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen) für die Schaffung von Wohnraum zu nutzen. Die ergänzende Wohnbebauung muss sich dabei verträglich

in die bestehenden Strukturen einordnen. Angestrebt werden in zentrumsnahen Lagen verdichtete Wohnsiedlungen, die kompaktes Bauen mit hoher Wohn-, Nutz- und Grünqualität verbinden.

Die angestrebte Innenentwicklung sollte dabei nicht ausschließlich im Sinne einer baulichen, sondern zugleich auch zu Gunsten einer grünen Entwicklung erfolgen. Das Leitbild der „**Doppelten Innenentwicklung**“ verfolgt das Ziel, neben einer baulichen Nutzung von Flächenreserven gleichzeitig auch urbanes Grün zu entwickeln, zu vernetzen und qualitativ aufzuwerten. Auf diese Weise können die Flächeninanspruchnahme des offenen Landschaftsraumes am Stadtrand minimiert und gleichzeitig urbane Lebensräume mit hoher Wohn- und Lebensqualität erhalten und geschaffen werden. Damit werden auch die ökologischen und klimatischen Funktionen des urbanen Grüns bewahrt und entwickelt. Zielkonflikte zwischen baulicher und freiraumbezogener Nutzung sind dabei nicht immer vermeidbar. Das BBSR-ExWoSt-Modellvorhaben „Grüne Klimaoasen im urbanen Stadtraum Jenas“ trägt hierbei zur Sicherung kleinflächiger Grünanlagen in Jena bei, indem bestehende Standorte als Klimaoasen aufgewertet und qualifiziert bzw. auch Standorte zur Neuanlage vorgesehen werden (siehe auch Kap. ➡ C.2.2.1 Nachhaltige und klimawandelangepasste Stadtentwicklung).

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist für **neue Baugebiete** eine räumliche und funktionale Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten und eine möglichst hohe, aber dennoch verträgliche bauliche Verdichtung anzustreben.

„Bei der Erbringung des notwendigen **Neubauvolumens auf Wohnbauflächen** ist die Differenzierung der Lagen hinsichtlich ihrer Zentralität zu beachten. Die in vergleichbaren Städten zentrumsnah verfügbaren Wohnbauflächen sind durch Jenas baufrei zu haltende Gebiete wie die Flussaue oder die Hänge stark eingeschränkt. Das muss kein Nachteil sein, wenn man den Vorteil der Naturnähe nutzt und sie in städtische Qualitäten umwandelt.“ (Stadt Jena 2012b, S. 22) Der Handlungsspielraum für die Entwicklung neuer Standorte ist begrenzt: Restriktionen liegen in einer Vielzahl an bereits bestehenden und konkurrierenden Nutzungen (Wohnen, Erholung, Handel, Wirtschaft, Verkehr), außerdem in faktischen und rechtlichen Einschränkungen durch die zunehmende Bedeutung des Hochwasserschutzes und der Belange von Natur- und Landschaftsschutzgebieten.

Mit dem Ziel, den Wohnungsmarkt durch Neubauvorhaben möglichst vielfältig zu gestalten und für verschiedene Nachfrager die entsprechenden Angebote bereitstellen zu können, sind neben den quantitativen auch die qualitativen Aspekte der Nachfrage zu berücksichtigen. Zur Wohnqualität gehören funktionale, ästhetische, soziale und ökologische Kriterien. Um diese sehr differenzierten Kriterien miteinander zu verbinden, wurden für Jena vier **Wohnungsmarktsegmente** gebildet. Die einzelnen Wohnbauflächenpotenziale werden diesen vier Marktsegmenten zugeordnet.

Das **städtische Wohnen** zeichnet sich durch ein zentrales und urbanes Umfeld in Verbindung mit einer hohen funktionalen Mischung am Wohnort aus. Damit verbunden sind kurze Wege und eine gute Anbindung an den ÖPNV. Es dominiert eine kompakte und überwiegend geschlossene Bauweise.

Das **Stadtteil-Wohnen** hingegen ist durch eher semizentrale Lagen gekennzeichnet. Für diese gut erschlossenen, aber weniger zentral gelegenen Wohnlagen, sind eine offen strukturierte Siedlungsbebauung mit mehrgeschossigen, zumeist in Zeilen gereihten Wohnblöcken charakteristisch. Die Nahversorgung in den überwiegend reinen Wohnquartieren ist in der Regel gut, es herrscht jedoch eine stärkere funktionale Trennung.

Das **Großsiedlungs-Wohnen** wird von Bestandswohnungen dominiert, die sich aufgrund der typischen Merkmale des komplexen Wohnungsbaus mit der Vielzahl an ähnlichen Wohnungsgrößen, -grundrissen und -qualitäten überwiegend im unteren Preissegment bewegen.

Das **suburbane Wohnen** kennzeichnet ein ruhiges, grünes und überschaubares Umfeld, was durchaus ländlich geprägt sein kann. Der Wohnstandort Jena steht in diesem Marktsegment in deutlicher Konkurrenz zum Umland. Um einer voranschreitenden Suburbanisierung entgegenzuwirken, verfolgt die Stadt Jena –

neben der angestrebten Innenentwicklung und Verdichtung der Kernstadtbereiche – das Ziel, auch der Nachfrage nach Einfamilienhäusern gerecht zu werden. Hier bieten die ländlichen Ortsteile entsprechende Flächenpotenziale für eine kleinteilige Bebauung.

Im 2015 beschlossenen **„Entwicklungskonzept Ländliche Ortsteile und historische Ortskerne“** wurden aus Bestandserfassung und Analyse für die einzelnen Ortsteile Zielstellungen für die Entwicklung und konkrete Planungsvorschläge zur zukünftigen Flächenausweisung erarbeitet, die in die Darstellungen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans integriert wurden. „Für alle Ortsteile gelten folgende allgemeine Zielstellungen: Die Kulturlandschaft der Gesamtstadt Jena zeichnet sich durch eine große Vielfalt von städtisch und ländlich geprägten Räumen aus. Zur Stärkung der regionalen Identität, der Wohn- und Lebensqualität sowie der Wirtschaftskraft der Stadt sind die siedlungsstrukturelle Ausgewogenheit, d.h. die Maßstäblichkeit von Einzelsiedlung und Freiraum, zu erhalten. Die Siedlungsstrukturen der unverwechselbaren, historisch gewachsenen Dorfbilder der ländlichen Ortsteile sind in ihrer Art zu bewahren und behutsam weiterzuentwickeln. […] Die künftige Weiterentwicklung ist dem Grundsatz der Nachhaltigkeit, aber einer Balance zwischen wirtschaftlichen, kulturellen und ökologischen Anforderungen verpflichtet.“ (Stadt Jena 2015a, S. 3)

Besonderes Städtebaurecht

Schwerpunkt im „Besonderen Städtebaurecht“ (2. Kapitel, §§136 ff. BauGB) bildet die Erhaltung und Stärkung des gewachsenen städtebaulichen Bestandes in besonderen Gebieten und die zeitgemäße Weiterentwicklung unter Berücksichtigung demografischer Rahmenbedingungen. Im Vordergrund stehen dabei die Beseitigung von vorhandenen städtebaulichen Missständen sowie die Behebung von strukturellen und funktionellen Mängeln. Ziel ist eine nachhaltige Stadtentwicklung durch die Stärkung der Innenentwicklung, die Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Behebung sozialer Probleme, die Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz- und Klimaanpassung sowie die Beteiligung und Mitwirkung Betroffener.

Das „besondere Städtebaurecht“ ermöglicht für eine geordnete städtebauliche Entwicklung den Einsatz verschiedener, nachfolgend erläuterter Instrumente. Die ausgewiesenen Gebietskulissen sind Voraussetzung für den Fördermitteleinsatz. Die Übersicht der benannten Gebiete des „besonderen Städtebaurechts“ ist der Textkarte D.1. / 2 entnehmbar, eine Darstellung im Planteil erfolgt nicht.

Die Gebietsausweisungen waren teilweise bereits im Erläuterungsbericht des FNP 2006 enthalten (in den Tabellen grau hinterlegt) - Änderungen und Neuausweisungen seit 2006 werden nachfolgend erläutert.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach §136 BauGB

Mit der Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen (u.a. Ordnungs- und Baumaßnahmen) erfolgt die Behebung städtebaulicher Missstände sowie die wesentliche Verbesserung und Umgestaltung eines Gebiets.

Tabelle D.1. / 1: Übersicht Sanierungsgebiete

Nr. *	PR	Bezeichnung	Fläche in ha (ca.)	Satzungsbeschluss, Fristen (Verlängerung / Aufhebung)
1		Sanierungsgebiet „Modellvorhaben der Stadterneuerung"		
	W/Z	Teilgebiet I Mittelalterliche Altstadt	15,0	10.07.1991, verlängert bis 31.12.2031
	W/Z	Teilgebiet II Südliche Innenstadt	13,5	15.01.1992, verlängert bis 31.12.2031
	W/Z	Teilgebiet III Westliche Innenstadt	4,3	15.01.1992, verlängert bis 31.12.2031
	W/Z	Teilgebiet IV Nördliche Innenstadt		15.01.1992, aufgehoben zum 31.12.2021
	W/Z	Teilgebiet V Steinweg / Inselplatz	1,0	12.06.1991, verlängert bis 31.12.2031

	W/Z	Teilgebiet V a + b Steinweg / Inselplatz	1,9	18.02.1998, verlängert bis 31.12.2031
	W/Z	Teilgebiet VI „Ergänzungsgebiet Saaleufer"	31,1	25.05.2009, verlängert bis 31.12.2031
2	W/Z	Sanierungsgebiet "Sophienstraße"	14,0	10.07.1991, verlängert bis 31.12.2026
	W/Z	Ergänzungsgebiet	0,4	03.06.1992, verlängert bis 31.12.2026
3	O	Sanierungsgebiet „Karl-Liebknecht-Straße"	34,0	10.07.1991, verlängert bis 31.12.2031
	O	Ergänzungsgebiet	1,3	06.06.1992, verlängert bis 31.12.2031
	O	Ergänzungsgebiet Gries	7,6	08.06.2011, verlängert bis 31.12.2031
4	N	Sanierungsgebiet „Gewerbegebiet Unteraue"	53,4	27.07.1992, verlängert bis 31.12.2026
	N	Sanierungsgebiet „Zwätzen“		25.08.2010/29.02.2012, aufgehoben zum 31.12.2025
5	W/Z	Sanierungsgebiet „Westliche Innenstadt“	15,9	05.04.2017, Durchführungsfrist: 31.12.2032
Summe			**193,4**	

** Nummerierung = Zuordnung der Flächen in der Textkarte*

Änderungen zum FNP 2006:

Nr. 1 und 3: Die Sanierungssatzung vom Teilgebiet IV Nördliche Innenstadt des Sanierungsgebiets „Modellvorhaben der Stadterneuerung" wurde zum 31.12.2021 aufgehoben, da die Umsetzung der Sanierungsziele weitgehend abgeschlossen wurde. Mit der 2009/2011 erfolgten Ausweisung des **Teilgebiets VI „Ergänzungsgebiet Saaleufer"** (Sanierungsgebiet „Modellvorhaben der Stadterneuerung") und des **„Ergänzungsgebiets Gries“** (Sanierungsgebiet „Karl-Liebknecht-Straße") wird hauptsächlich eine funktionale, räumliche und gestalterische Aufwertung dieser Bereiche entsprechend ihrer Bedeutung als wichtige innerstädtische Grün- und Erholungsräume angestrebt.

Nr. 5: Mit der Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme **„Westliche Innenstadt“** soll die Aufwertung öffentlicher Straßen- und Freiräume sowie die Weiterentwicklung des Standortes „Bachstraße“ erfolgen und damit zugleich das Denkmalensemble „Universitätskliniken Jena“ erhalten werden.

Die Satzung für das Teilgebiet IV „Nördliche Innenstadt“ des Sanierungsgebiets „Modellvorhaben der Stadterneuerung“ wurde Ende 2021 aufgehoben. Die Satzung für das Sanierungsgebiet „Zwätzen“ wurde Ende 2025 aufgehoben. Die Durchführungsfristen der bisher unbefristeten Sanierungsgebiete wurden 2021 für 5 bzw. 10 Jahre verlängert.

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen nach §165 BauGB

Mit städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen sollen Ortsteile oder Gebiete entsprechend ihrer besonderen Bedeutung entwickelt oder im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt werden. Die **Entwicklungsmaßnahme „Himmelreich“** zur Entwicklung eines Wohngebietes in Jena-Zwätzen wurde im Jahr 2021 abgeschlossen, wobei die innerhalb des Geltungsbereichs befindlichen festgesetzten Ausgleichsflächen östlich der Bundesstraße B88 von Bebauung freigehalten wurden. Mit der Erreichung des städtebaulichen Entwicklungsziels ist die Anwendung des besonderen Städtebaurechts nach dem Baugesetzbuch nicht mehr erforderlich und die Satzung wurde Ende 2021 aufgehoben.

Stadtumbaumaßnahmen nach §171a BauGB

Stadtumbaumaßnahmen sind Anpassungsmaßnahmen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen in Gebieten, die von erheblichem städtebaulichem Funktionsverlust betroffen sind. Sie dienen dem Wohl der Allgemeinheit und tragen dazu bei, dass z.B. die Wohnverhältnisse, die Arbeitsverhältnisse sowie die Umwelt verbessert werden.

Tabelle D.1. / 2: Übersicht Stadtumbaugebiete

Nr. *	PR	Bezeichnung	Fläche in ha (ca.)	Satzungsbeschluss
1	N	„Jena-Nord“	27,3	20.02.2008
2	W/Z	„Abrundungsgebiet Stadtumbau Ost - Innenstadt“	104,8	20.02.2002
3	Lo	„Lobeda Altstadt“	6,5	09.07.2003
Summe			**138,6**	

** Nummerierung = Zuordnung der Flächen in der Textkarte*

Änderungen zum FNP 2006:

Nr. 1: Zielstellungen für die Festlegung des Stadtumbaugebiets **„Jena-Nord“** waren u. a. die Konversion von Brachflächen entlang der Bahnanlagen, die Aufwertung von Straßen- und Platzräumen und einzelne, gebäudebezogene Maßnahmen. Das Stadtumbaugebiet wurde bisher in kein Förderprogramm aufgenommen.

Nr. 3: Schwerpunkt der Förderung im Rahmen des Stadtumbaugebiets **„Lobeda Altstadt“** ist die Aufwertung öffentlicher Straßen und Freiräume. Bisherige Förderprogramme sind abgerechnet.

Maßnahmen der Sozialen Stadt nach §171e BauGB

Städtebauliche Maßnahmen der Sozialen Stadt dienen der Stabilisierung und Aufwertung von Ortsteilen oder Gebieten, die durch soziale Missstände (u.a. durch die Zusammensetzung und wirtschaftliche Situation der darin lebenden und arbeitenden Menschen) benachteiligt sind oder wo besonderer Entwicklungsbedarf (z. B. in verdichteten Wohn- und Mischgebieten) einer aufeinander abgestimmten Bündelung von investiven und sonstigen Maßnahmen besteht.

Tabelle D.1. / 3: Übersicht Gebiete für Maßnahmen der Sozialen Stadt

Nr. *	PR	Bezeichnung	Fläche in ha (ca.)	Förmliche Festlegung
1	Wi	„Winzerla“	120,0	28.10.2009
2	Lo	„Lobeda“	417,6	28.10.2009
Summe			**537,6**	

** Nummerierung = Zuordnung der Flächen in der Textkarte*

Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung) nach §172 BauGB

Mit den Satzungen sollen die städtebauliche Eigenart eines Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt und die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten werden.

Tabelle D.1. / 4: Übersicht Erhaltungssatzungen

Nr. *	PR	Bezeichnung	Fläche in ha (ca.)	Rechtskraft seit
1	N	Zwätzen	19,1	12.10.1995 (Amtsblatt 39/95)
2	N	Löbstedt	10,7	25.07.1996 (Amtsblatt 28/96)
3	W/Z	Siedlung „oberer Magdelstieg“	3,2	23.12.2004 (Amtsblatt 50/04)
4	O	Heimstättensiedlung „Ziegenhainer Tal“	12,9	23.10.2003 (Amtsblatt 41/03)
5	Lo	Lobeda-Altstadt	17,8	17.08.2000 (Amtsblatt 32/00)
6	Ort	Ziegenhain	20,1	20.03.1997 (Amtsblatt 11/97)
7	Ort	Ammerbach	27,6	02.10.1997 (Amtsblatt 37/97)
8	Ort	Göschwitz	5,2	16.03.1995 (Amtsblatt 11/95)
Summe			**116,6**	

** Nummerierung = Zuordnung der Flächen in der Textkarte*

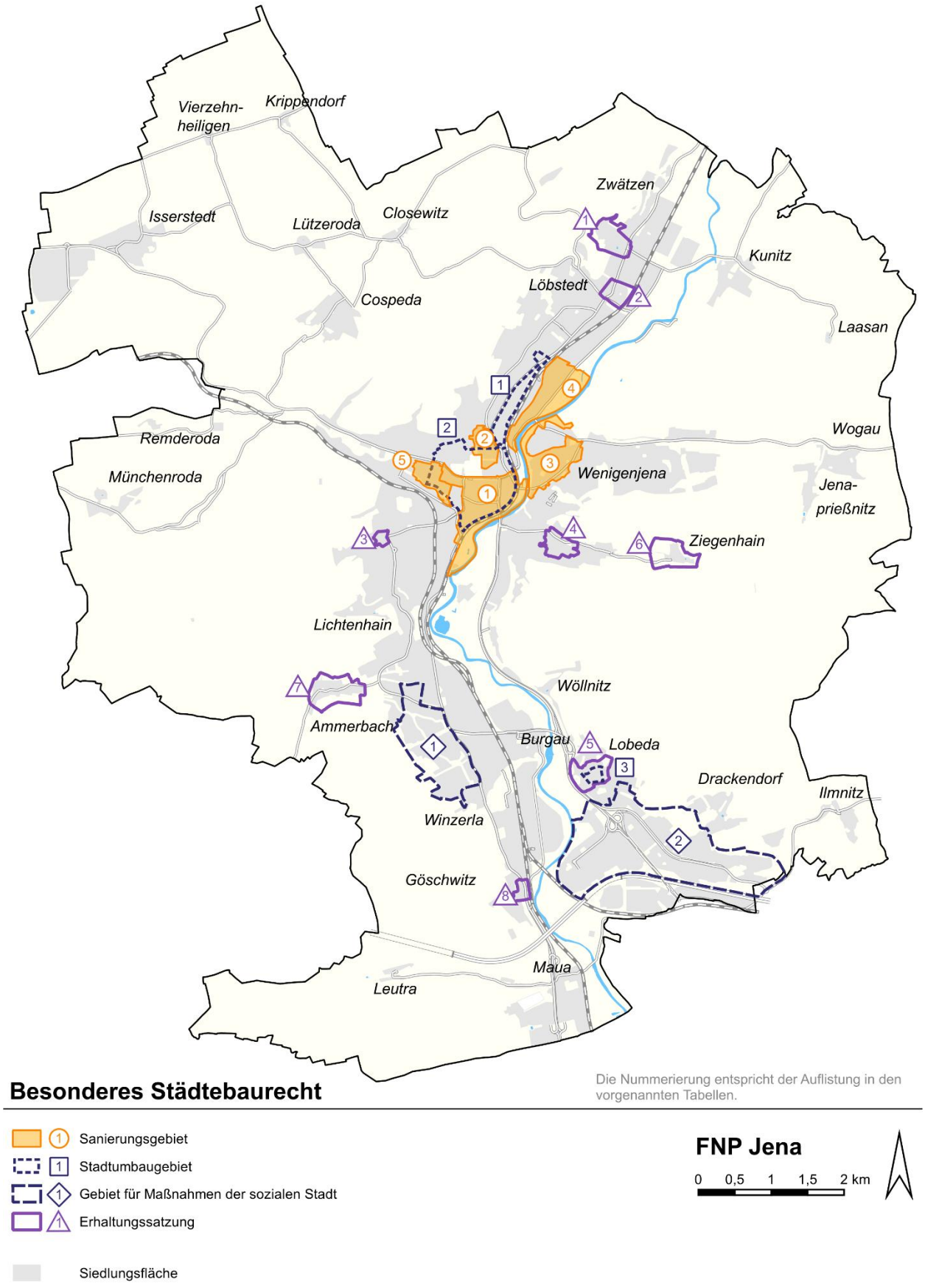


Abb. D.1. / 2: Textkarte Besonderes Städtebaurecht (eigene Darstellung FD Stadtentwicklung)

D.1.1. Wohnbauflächen

Wohnbauflächen sind Bauflächen, die vorrangig der Wohnnutzung dienen, einschließlich der Wohnnutzung zuzuordnenden Nutzungen (z. B. Wohnbegleitgrün, Stellplatzanlagen) sowie Einrichtungen zur Versorgung der örtlichen Bevölkerung als funktionaler Bestandteil der Wohnnutzung.

Die Wohnbauflächen werden im Flächennutzungsplan gemäß §5 Abs. 2 BauGB in der allgemeinen Art der baulichen Nutzung dargestellt. Im Rahmen der nachfolgenden, verbindlichen Bauleitplanung (Ebene Bebauungsplan) werden die Wohnbauflächen gemäß §§3 bis 4a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der besonderen Art der baulichen Nutzung als Reine Wohngebiete (WR), Allgemeine Wohngebiete (WA) oder Besondere Wohngebiete (WB) näher bestimmt.

D.1.1.1. Ausgangslage

Die **Hauptnutzung Wohnen** ist ein zentrales Thema der Stadtentwicklung. Dies verdeutlicht der hohe Anteil der Wohnbauflächen, der zwar nur ca. ein Zehntel des Stadtgebiets, aber rund die Hälfte der Bauflächen der Stadt ausmacht. Dieser Anteil erhöht sich noch durch die gemischten Bauflächen mit ihren anteiligen Wohnfunktionen (siehe auch Kap. ➡ D.1.2 Gemischte Bauflächen). „Wohnen ist ein Grundbedürfnis und daher von herausragender Bedeutung für die individuell empfundene Lebensqualität. Infolge der begrenzten Flächenressourcen sowie den stetigen Bedarfen durch Jenas Rolle als Universitätsstadt und dem wirtschaftlichen Erfolg der Stadt stand und steht das Thema Wohnen immer wieder im Fokus der Stadtentwicklung sowie der Öffentlichkeit.“ (Stadt Jena 2017a, S. 28)

Bestehende Wohnbauflächen

Jena verfügt über vielfältige und attraktive **Wohnlagen**. Hervorzuheben sind insbesondere die gründerzeitlichen Viertel und die überwiegend gartenstadtähnlichen Siedlungen der 1920er und 1930er Jahre, die im bundesweiten Vergleich einen überdurchschnittlich hohen Anteil am Gesamtwohnungsbestand bilden. In den 1970er und 1980er Jahren wurden im Süden Jenas in Lobeda und Winzerla neue Großsiedlungen des komplexen Wohnungsbaus mit mehrgeschossigen Wohngebäuden in Blockbauweise und in industrieller Plattenbauweise errichtet.

Seit 1990 erfolgten sowohl durch private Initiative und die Wohnungsunternehmen als auch durch gezielte Förderung der Stadt Jena und des Landes Thüringen umfassende Modernisierungen, sodass neben einem quantitativen Zuwachs insgesamt auch eine erhebliche qualitative Verbesserung des Wohnungsangebotes in Jena erreicht wurde. Gleichzeitig gab es jedoch auch den starken Trend, dass Einwohner aus Jena in ländliche Bereiche fortgezogen sind, um dort ein Eigenheim zu errichten. Mit ihren Flächenpotenzialen haben hierbei die ländlichen Ortsteile Jenas eine besondere Funktion übernommen.

In den letzten Jahren hat die innerstädtische Lage als Wohnstandort an Bedeutung zurückgewonnen - das bisher eher negative Image der Innenstadt als Wohnstandort hat begonnen, sich in positivem Sinn zu verändern. Vorteile liegen hier in einer gut ausgebauten innerstädtischen Infrastruktur mit kurzen Wegen zu vielfältigen Einkaufs-, Bildungs-, Kultur- und Gastronomieangeboten. Durch die zentrale Lage sind diese Angebote gut zu Fuß, mit dem Rad oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar und ermöglichen so auch die Unabhängigkeit vom eigenen PKW.

Von den Jenaer **Ortsteilen** werden **Ammerbach, Lobeda-Altstadt** und **Ziegenhain** vollständig als Wohnbauflächen dargestellt. Hier existieren keine landwirtschaftlichen Erzeuger mehr. Eine geringe Parzellengröße und enge Baustrukturen sind für eine Rückentwicklung zu einer gemischten Nutzung eher ungeeignet.

Die Ortsteile, in denen sich ehemalige Dorfgebiete teilweise zu Wohngebieten gemäß BauNVO verändert haben und / oder an deren Ortsrändern neue Wohngebiete entstanden sind, werden in Abstimmung mit dem „Entwicklungskonzept Ländliche Ortsteile und historische Ortskerne“ anteilig als Wohnbauflächen

dargestellt. Dies betrifft die Ortsteile **Burgau, Cospeda, Drackendorf, Göschwitz, Ilmnitz, Isserstedt, Jenaprießnitz, Kunitz, Lichtenhain, Löbstedt, Maua, Winzerla, Wöllnitz, Wogau** und **Zwätzen**.

Die Darstellung von Wohnbauflächen in den ländlichen Ortsteilen und historischen Ortskernen dient der Entwicklung und Stärkung qualitätsvoller Wohnstandorte mit angemessener Infrastruktur und der Bewahrung der kulturhistorisch wertvollen Dorfkerne sowie der angrenzenden Grünstrukturen.

Die Ortsteile **Closewitz, Krippendorf, Laasan, Leutra, Lützeroda, Remderoda** und **Vierzehnheiligen** werden vollständig als gemischte Bauflächen dargestellt (siehe auch Kap. ➡ D.1.2 Gemischte Bauflächen).

Baulücken

Im Jahr 2010 erfolgte für die Stadt Jena eine interne **Baulückenerfassung innerhalb bestehender Wohnbauflächen und gemischter Bauflächen** und es wurde nachfolgend ein **Baulandkataster** gemäß §200 Abs. 3 BauGB auf den Internetseiten der Stadt veröffentlicht (vgl. Stadt Jena 2014a). Mit dem Baulandkataster können sich - sofern die Eigentümer einer Veröffentlichung zugestimmt haben - Bauwillige einen Überblick über vorhandene und theoretisch mobilisierbare Baulandpotenziale innerhalb des besiedelten Stadtgebietes verschaffen. Es leistet eine wertvolle Unterstützung bei dem Ziel, bereits erschlossene, innerstädtische Bereiche im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung für den Wohnungsbau zu mobilisieren und die Bebauung von Baulücken und nur geringfügig genutzten Bauflächen zu forcieren. Nach Einschätzung der Wohnbauflächenkonzeption der Stadt Jena 2035 können auf den **mobilisierbaren Baulücken bis 2035 ca. 632 Wohnungen** entstehen (vgl. Stadt Jena 2022b, S. 9).

Mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans werden somit **insgesamt ca. 832,9 ha bestehende Wohnbauflächen** (incl. Baulücken) gesichert. Auf eine tabellarische Auflistung wird auf Grund der Vielzahl, Kleinteiligkeit und Anonymität der Flächen verzichtet.

Planungsrechtlich gesicherte Wohnbauflächen

Neben den bestehenden Wohnbauflächen stehen planungsrechtlich gesicherte Wohnbauflächen zur Verfügung. Die innerhalb dieser Flächen jeweils verfügbaren freien Flächenpotenziale und die darauf möglichen freien Wohneinheiten wurden in der Wohnbauflächenkonzeption für die Stadt Jena (sowie nachfolgend im Konzeptordner „Wohnstadt Jena“) als Potenziale erfasst. Der Umsetzungsstand wird regelmäßig im Rahmen eines Monitorings erfasst. Analog zur Wohnbauflächenkonzeption 2035 ist bei den nachfolgend aufgelisteten Bebauungsplänen bei einer anteiligen gemischten Baufläche (Kennzeichnung mit ***) jeweils das entsprechende Potenzial für Wohneinheiten berücksichtigt.

Die Nummerierung der Flächen in der nachfolgenden Tabelle (und damit die Zuordnung in der Textkarte) erfolgt entsprechend der den Flächen in der Wohnbauflächenkonzeption 2035 (Stand 29.08.2022) zugeordneten Nummern der **Tabelle A** - Planungsrechtlich gesicherte Wohnbaustandorte. (Hinweis: Die Flächen A30 bis A35 waren zu diesem Stand der Wohnbauflächenkonzeption noch nicht planungsrechtlich gesichert und daher in den Tabellen B, C bzw. D verortet – auf die Änderung der Nummerierung wird in der Spalte „Verfahrensstand / Bemerkung“ verwiesen.)

Die planungsrechtlich gesicherten Wohnbauflächen waren überwiegend bereits im FNP 2006 dargestellt (grau hinterlegt, hinzugekommene oder geänderte Flächen werden weiß hinterlegt und nachfolgend erläutert).

Tabelle D.1. / 5: Planungsrechtlich gesicherte Wohnbauflächen

Nr. *	PR	Bezeichnung Baufläche gesichert gemäß Bebauungsplan	Baufläche in ha (ca.)	Freie WE **	Verfahrensstand / Bemerkungen
A 1	N	Zwätzen B-Zw 04 **„Himmelreich Teil I 1.+2.BA“**	12,6	0	Rechtskraft 1. Änderung: 2000

A 2	N	Zwätzen B-Zw 04 **„Himmelreich Teil II 3. BA“**	3,9	1	Rechtskraft 2002
A 3	N	1. BA *** B-Zw 01 **„Zwätzen-Nord“**	9,1	11	(im Verfahren)
A 4	N	Zwätzen-Nord, 2. BA *** B-Zw 01.1 **„Wohngebiet Leibnizstraße Südteil“**	5,2	421	Satzungsbeschluss beantragt: 05/2020
A 5	N	Löbstedt *** B-Lb 03.1 **„Camburger Str., Teil1"**	17,6	30	Rechtskraft der 1.Änderung: 2013
A 26	N	Zwätzen B-Zw 05 **„Wohngebiet Mönchenberge"**	3,5	328	Rechtskraft 06/2017
A 27	N	B-Zw 06 **„Am Oelste – Neues Wohnen Jena-Zwätzen"**	6,2	540	Rechtskraft 06/2017, FNP-Änderung Nr. 7
A 25	W/Z	VBB-J 33 **„Wohnen mit Weitblick - Friedensberg-Terrassen“**	1,6	0	Satzungsbeschluss 09/2014, Rechtskraft 02/2015
A 31	W/Z	Jena-West VBB-J 48 **„Wohnen am alten Weinberg“** (vormals VBB-J 40)	0,5	27	Satzungsbeschluss VBB-J 40 12/2020, Beschluss zur Einleitung der Aufhebung 08/2025, Einleitungsbeschluss VBB-J 48 08/2025 (Hinweis: in der Wohnbauflächenkonzeption 2035 (Stand 29.08.2022) noch im Verfahren unter B 15)
A 7	O	Wenigenjena B-Wj 05 **„Fuchslöcher 2. BA"**	14,4	50	Satzungsbeschluss 01/2006, Rechtskraft 07/2006
A 18	O	Wenigenjena VBB-Wj 12 **„Sophienhöhe"**	3,6	0	(im Verfahren)
A 30	O	Wenigenjena (Erlenhöfe) VBB-Wj 18 **„Nördlich der Karl-Liebknecht-Straße"**	1,7	139	Satzungsbeschluss 02/2021 (Hinweis: in der Wohnbauflächenkonzeption 2035 (Stand 29.08.2022) noch im Verfahren unter B 13)
A 9	Wi	Winzerlaer Str. / Walnussweg B-Am 01 **„In den Fichtlerswiesen“**	3,6	2	Rechtskraft 05/2005
A 10	Wi	Winzerlaer / Schrödinger Str. - B-Wz 03.2/2001 **„Im Hahnengrund“ 1. Änd.**	6,6	0	Satzungsbeschluss: 06/2001, Rechtskraft 02/2002
A 29	Wi	B-Bu 06 **„Altes Gut Burgau"**	1,5	100	Satzungsbeschluss 12/2018
A 33	Lo	VBB-Lo 14 **„Theobald-Renner-Straße", Lobeda-West“**	1,7	150	Satzungsbeschluss 10/2024 (Hinweis: in der Wohnbauflächenkonzeption 2035 (Stand 29.08.2022) noch Vorbehaltsfläche C 8)
A 6	Ort	Kunitz B-Kn 01.1 **„Kochsgraben/ Spielberg"**	8,4	8	Rechtskraft 1997; Satzungsbeschluss 2. einf. Änderung 03/2008
A 8	Ort	Wogau VE-Wo 02 **„Auf dem Mittelfeld"**	6,7	0	Rechtskraft 1993, Rechtskraft 2. Änderung 02/2003
A 11	Ort	Ilmnitz VE-Im 04 **„In den halben Äckern"**	8,6	2	Rechtskraft 1999
A 12	Ort	Drackendorf B-Dd 04.3 **„Oberer Freiberg"**	3,8	0	Rechtskraft 08/2000

A 13	Ort	Drackendorf B-Dd 10 **„Der König"**	3,5	0	Rechtskraft 08/2001
A 14	Ort	Münchenroda *** - B-Mr 02.1 / B-Mr 02.2 **„Im Oberfelde“** (1. / 2. Änd.)	6,0	8	Rechtskraft 1. Änderung 1995, 2. Änd.: Rechtskraft 1997
A 15	Ort	Isserstedt B-Is 03 **„Lindenpark WR2"**	2,4	0	Rechtskraft 1993, Rechtskraft 2. Änderung 2005
A 16	Ort	Isserstedt B-Is 09 **„Vor der Linde"**	0,5	1	Rechtskraft 06/1994
A 17	Ort	Isserstedt B-Is 06 **„Überm Anger an der Straße"**	0,3	1	Rechtskraft 1997
A 19	Ort	Cospeda B-Co 01 **„Im Wasserlaufe"**	21,8	13	Rechtskraft (4. Änderung) 2005
A 20	Ort	Ilmnitz B-Im 02 **„Am Anger"**	1,4	5	Rechtskraft 1996; Erschließungsvertrag Juli 2012 im Stadtrat
A 21	Ort	Cospeda B-Co 05 **„Hinter dem Unterdorf"**	2,7	6	Rechtskraft 1994
A 22	Ort	Isserstedt VE-Is 02 **„In den Dorfwiesen Solida"**	1,3	6	Rechtskraft 03/1993
A 34	Ort	Lützeroda B-Lr 02 **„An der Isserstedter Straße"**,	2,0	40	Satzungsbeschluss 10/2024 (Hinweis: in der Wohnbauflächenkonzeption 2035 (Stand 29.08.2022) noch Vorbehaltsfläche D 12)
Zwischensumme			**162,7**	**1.889**	
Weitere Potenziale freier Wohneinheiten bestehen innerhalb folgender planungsrechtlich gesicherter gemischter Bauflächen (vgl. Kap. D.1.2.1 Gemischte Bauflächen - Ausgangslage Tab. D.1. / 11)					
A 32	W/Z	Eichplatz VBB-J 45 **„Eichplatz – Baufeld A“**		150	Satzungsbeschluss 04/2024 (Hinweis: in der Wohnbauflächenkonzeption 2035 (Stand 29.08.2022) noch Vorbehaltsfläche C 7a)
A 35	Wi	VBB-Wz 06 **„Wohnbebauung an der Oßmaritzer Straße“**		45	Satzungsbeschluss 04/2025 (Hinweis: in der Wohnbauflächenkonzeption 2035 (Stand 29.08.2022) noch im Verfahren unter B 19)
Summe gesamt				**2.084**	

PR - Planungsraum, N - Nord, W/Z - West/Zentrum, O - Ost, Wi - Winzerla, Lo - Lobeda, Ort – Ortschaften

*Basis der Flächenermittlung Maßstab 1:10.000, * Nummerierung = Zuordnung der Flächen in der Textkarte*

*** WE – Wohneinheiten, Potenziale gemäß Wohnbauflächenkonzeption 2035*

**** Bebauungsplan mit anteiliger gemischter Baufläche – siehe Tab. D.1. / 11*

Änderungen zum FNP 2006:

Nr. A 4: Im Geltungsbereich des Bebauungsplans B-Zw 01.1 „Wohngebiet Leibnizstraße Südteil“ / **Zwätzen-Nord, 2. BA** ist unter Berücksichtigung derzeitiger Markterfordernisse eine Verkleinerung der gewerblichen Baufläche gegenüber der bereits im FNP 2006 dargestellten Fläche um ca. 2,1 ha zu Gunsten einer Wohnnutzung erfolgt. Das mit dem Bebauungsplan angestrebte Ziel der städtebaulichen Neuordnung des Gebietes deckt sich mit den gemeindlichen Entwicklungszielen, die Konversionsfläche im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung und Stärkung der Innenentwicklung zur Schaffung von Wohnraum im Nordraum des Stadtgebietes zu entwickeln. Die Änderung des FNP 2006 wurde gemäß den gesetzlichen Vorgaben 2012 im Parallelverfahren (FNP-Änderung Nr. 3) durchgeführt.

Nr. A 5: Am Standort **Löbstedt, Camburger Straße Teil 1** erfolgte über die Änderung des Bebauungsplans B-Lb 03 „Camburger Straße Teil 1“ eine Verkleinerung der gemischten Baufläche zu Gunsten einer Wohnbaufläche (siehe auch Kap. ➡ D.1.2.1 – Tab. D.1. / 11: Planungsrechtlich gesicherte gemischte Bauflächen).

Nr. A 26: Der Standort **Zwätzen, Beim Mönchenberge** in der Naumburger Straße wurde im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan B-Zw 05 "Wohngebiet beim Mönchenberge" (Satzungsbeschluss 14.12.2016) von einer Sonderbaufläche für Forschung und Lehre in eine Wohnbaufläche geändert. Eine Berichtigung des FNP 2006 ist 2016 erfolgt.

Nr. A 27: Die ehemals geplante gewerbliche Nutzung im Bereich **Zwätzen, Am Oelste** wurde entsprechend dem politischen Ziel einer offensiven Wohnungsbaupolitik gemäß der vorliegenden Stadtratsbeschlüsse und der hohen Nachfrage nach Wohnungen im Rahmen des 7. FNP-Änderungsverfahrens gemäß dem Bebauungsplan B-Zw 06 “Am Oelste – Neues Wohnen Jena-Zwätzen“ in eine Wohnbaufläche umgewidmet (wirksam mit Bekanntmachung im Amtsblatt 6/18 vom 08.02.2018).

Nr. A 29: Auch die Neuordnung der Fläche des **Alten Guts in Burgau** entspricht dem Stadtentwicklungsziel der Mobilisierung innerstädtischer Flächenpotenziale auch im Sinne einer Minimierung des erforderlichen verkehrlichen und technischen Erschließungsaufwands. Die Bebauungsplanung bedient auch den steigenden Bedarf an Seniorenwohnen bzw. an Pflege- und Betreuungskapazitäten. Eine FNP-Berichtigung erfolgte im Zuge des Bebauungsplan-Verfahrens B-Bu 06 "Altes Gut Burgau".

Nr. A 30 (vormals B 13): Städtebauliches Ziel für das Gebiet **Nördlich der Karl-Liebknecht-Straße** war mit dem Bebauungsplan VBB-Wj 18 „Nördlich der Karl-Liebknecht-Straße“ die Entwicklung eines Wohnquartiers in kompakter Bauweise mit hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität und einem familienfreundlichen Wohnumfeld. Durch die kompakte Bauweise können sowohl die Potenziale des verkehrsgünstig gelegenen Standortes als auch die erforderliche Infrastruktur effektiv genutzt werden. Die Wohnungen werden insbesondere auch für Haushalte mit mittleren und unteren Einkommen zur Verfügung gestellt. Die FNP-Änderung Nr. 8 erfolgte 2021 im Parallelverfahren im Zuge des Bebauungsplan-Verfahrens.

Nr. A 34 (vormals D 12): In **Lützeroda „An der Isserstedter Straße“** besteht mit der Darstellung einer Wohnbaufläche über den rechtskräftigen B-Lr 02 „Wohnbebauung an der Isserstedter Straße“ das Ziel der Errichtung einer kleinteiligen individuellen Wohnbebauung in offener Bauweise im ländlich geprägten Raum und damit die Wiedernutzbarmachung einer innerhalb des Siedlungsbereichs liegenden Brachfläche mit ehemals landwirtschaftlichen genutzten baulichen Anlagen.

Mit der Oberen Naturschutzbehörde (ONB) wurde die erforderliche Herausnahme der Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet „Mittleres Saaletal zwischen Göschwitz und Camburg“ abgestimmt (Stellungnahme des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz vom 03.09.2020). Da für die versiegelten Bereiche der ruinösen Stallanlage der Schutzzweck nicht mehr gegeben ist, wurde im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung das Verfahren zur Herauslösung der Planfläche aus dem LSG durchgeführt. Hier besteht das Ziel, den Missstand zu beseitigen und die bereits bebauten Flächen einer geeigneten Nachnutzung zuzuführen. Das entsprechende Grenzänderungsverfahren durch das TLUBN wurde parallel zu der verbindlichen Bauleitplanung abgeschlossen (23. Thüringer Verordnung zur Änderung der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Mittleres Saaletal zwischen Göschwitz und Camburg“ vom 20.06.2024).

Übergeleitete Bebauungspläne

Neben den planungsrechtlich gesicherten Wohnbauflächen nach Tabelle D.1. / 5 liegen weitere Flächenpotenziale auf den im FNP 2006 bereits überwiegend als Wohnbauflächen dargestellten Flächen der übergeleiteten Bebauungspläne, die in den 1920er und 1930er Jahren geplant, aber bisher nur teilweise bebaut wurden. Mit der Überleitung der Bebauungspläne 1991 sind sie als **rechtskräftige qualifizierte Bebauungspläne** mit bestehendem Baurecht zu betrachten - insofern werden die **Geltungsbereiche in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans vollständig als Baufläche dargestellt**. Neben einzelnen Lückenschließungen bestehen auf bisher unerschlossenen Teilflächen noch einige Potenziale.

Eine rasche Aktivierung dieser Teilflächen wird teilweise durch kleinteilige Eigentümerstrukturen (zumeist Privatbesitz, Partikularinteressen) erschwert. Zudem sind für die Aktivierung von Teilflächen (zum Beispiel Südwestliche Vorstadt, Gänseberg, Steinborn) auch auf Grund der fehlenden verkehrlichen und medienseitigen Erschließung Umlegungserfordernisse gegeben. Für Teilbereiche der übergeleiteten Bebauungspläne ist bereits eine Neuordnung der städtebaulichen Parameter am Standort durch die verbindliche Bauleitplanung erfolgt, zum Beispiel im Bereich der Friedensbergterrassen und am Hausberg.

Die übergeleiteten Bebauungspläne stellen insgesamt ein attraktives und erforderliches Potenzial dar, da es sich um größere Flächen handelt, die noch im Kernbereich der Stadt für Wohnbebauung verfügbar sind. Gemäß der Wohnbauflächenkonzeption der Stadt Jena 2035 stehen in den übergeleiteten Bebauungsplänen Potenzialflächen für ca. 416 Wohnungen zur Verfügung.

Wie bereits bei der Tabelle D.1. / 5 Planungsrechtlich gesicherte Wohnbauflächen ist bei einer anteiligen gemischten Baufläche innerhalb der übergeleiteten Bebauungspläne (Kennzeichnung mit ***) analog zur Wohnbauflächenkonzeption 2035 das gesamte Potenzial für Wohneinheiten erfasst.

Die Nummerierung der Flächen in der nachfolgenden Tabelle (und damit die Zuordnung in der Textkarte) erfolgt entsprechend der den Flächen in der Wohnbauflächenkonzeption 2035 zugeordneten Nummern der **Tabelle E** - Rechtskräftige, übergeleitete Bebauungspläne.

Tabelle D.1. / 6: Planungsrechtlich gesicherte Wohnbauflächen in rechtskräftigen, übergeleiteten Bebauungsplänen (grau hinterlegte Flächen = bereits im FNP 2006 dargestellt)

Nr.*	PR	Bezeichnung Baufläche, gesichert gemäß Bebauungsplan	Baufläche in ha (ca.)	Freie WE **	Verfahrensstand / Bemerkungen
E 1	W/Z	Jena-Süd B-J 01 **„Südwestl. Vorstadt 2. Teil"**	19,98	65	Genehmigung 02/1942, Rechtskraft 10/1991
E 2	W/Z	Jena-Süd B-J 02 **„Galgenberg / westl. Teil"** (ohne Teilfläche A 25 Friedensbergterrassen)	8,9	37	Genehmigung 06/1939, Rechtskraft 10/1991
E 3	O	Wenigenjena *** B-Wj 02 **„Steinborn“**	17,5	81	Genehmigung 12/1940, Rechtskraft 10/1991
E 4	O	Wenigenjena *** B-Wj 01 **„Gänseberg“**	15,9	148	Genehmigung 01/1928, Rechtskraft 10/1991
E 5	O	Wenigenjena *** B-Wj 03 **„Hausbergviertel“**	25,6	85	Genehmigung 04/1939, Rechtskraft 10/1991
Summe			**87,8**	**416**	

PR - Planungsraum, N - Nord, W/Z - West/Zentrum, O - Ost, Wi - Winzerla, Lo - Lobeda, Ort – Ortschaften

*Basis der Flächenermittlung Maßstab 1:10.000, * Nummerierung = Zuordnung der Flächen in der Textkarte*

*** WE – Wohneinheiten, Potenziale gemäß Wohnbauflächenkonzeption 2035*

**** Bebauungsplan mit anteiliger gemischter Baufläche – siehe Tab. D.1. / 11*

Damit werden Wohnbauflächen als Bestandsflächen und als planungsrechtlich gesicherte Flächen (einschließlich übergeleiteter Bebauungspläne) in einem Umfang von insgesamt ca. 1.083,4 ha im Flächennutzungsplan dargestellt.

D.1.1.2. Planungsgrundlagen

- Stadtratsbeschluss „Wohnbauflächenkonzeption 2035“, 20/0468-BV vom 15.10.2020 zur Wohnbauflächenkonzeption 2035 (Stadt Jena 2020a) und

- Wohnbauflächenkonzeption 2035 – Ergebnisse der Alternativenprüfung (Bericht 22/1526-BE vom 07.07.2022 im Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss) (Stadt Jena 2022c)
- Wohnbauflächenkonzeption 2035 mit Alternativenprüfung der Stadt Jena, TIMOUROU Wohn- und Stadtraumkonzepte, Fassung 29.08.2022 (Stadt Jena 2022b)
- Stadtratsbeschluss „Verstetigung der Wohnungspolitik für Jena: Richtlinien und Konzeptvergabe“, 20/0482-BV vom 14.10.2020 (Stadt Jena 2020b)
- Jena und sein Wohnungsmarktumland (Stadt Jena 2024c)
- Konzeptordner Wohnstadt Jena, Stadtumbau und kommunale Wohnraumversorgung, TIMOUROU Wohn- und Stadtraumkonzepte, Nov. 2025 (Stadt Jena 2025a)
- Kommunale Sozialstrategie der Stadt Jena 2025, Beschluss 25/0529-BV vom 29.10.2025 (Stadt Jena 2025b)
- Stadtratsbeschluss "Strategie für Wachstum und Investitionen", 18/1970-BV vom 12.12.2018 (Stadt Jena 2018a)
- Schriften zur Stadtentwicklung Nr. 1 „Wohnen in Jena“ - Analysen, Ziele und Perspektiven zur Wohnraumentwicklung (Stadt Jena 2012b)
- Stadtratsbeschluss „Jenaer Baulandmodell Wohnen - Grundsatzbeschluss“ 24/2354-BV vom 23.04.2024 (Stadt Jena 2024d)
- Gartenentwicklungskonzept Stadt Jena – Ergebnisbericht (Stadt Jena 2024e)
- Stadtratsbeschluss „Bestätigung des fortgeschriebenen Gartenentwicklungskonzeptes“, 23/2306-BV vom 21.03.2024 (Stadt Jena 2024f)
- Baulandkataster für Wohnen der Stadt Jena (Stadt Jena 2014a), erstveröffentlicht 06/2014
- FNP-Änderung Nr. 3 für den Bereich „Zwätzen-Nord“
- FNP-Änderung Nr. 7 für den Bereich “Zwätzen - Am Oelste“
- FNP-Änderung Nr. 8 für den Bereich “Nördlich der Karl-Liebknecht-Straße"
- FNP-Änderung Nr. 10 für den Bereich “Wohnen am Weingut, Kunitz" (im Verfahren *)
- FNP-Änderung Nr. 11 für den Bereich “Wohngebiet am Golfplatz,Münchenroda" (im Verfahren *)
- FNP-Berichtigung für den Bereich „Wohngebiet beim Mönchenberge“
- FNP-Berichtigung für den Bereich „Altes Gut Burgau“

* Hinweis: Die zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses 23.04.2026 noch nicht abgeschlossenen Verfahren 10 und 11 zur Teil-Änderung des FNP 2006 sind mit Wirksamwerden des fortgeschriebenen FNP 2026 nicht mehr erforderlich, da mit der geänderten / aktualisierten Darstellung dem Entwicklungsgebot nach §8 Abs. 2 BauGB entsprochen wird. Die Verfahren werden eingestellt.

D.1.1.3. Entwicklungsziele, Bedarfsermittlung, Prognosen

Jena gehört zu den wenigen Städten in den neuen Bundesländern mit einer seit dem Beginn der 2000-er Jahre kontinuierlich wachsenden Bevölkerungszahl. Die Ursachen der überwiegend **positiven Einwohnerentwicklung** Jenas begründen sich im ostdeutschen Vergleich in den günstigen allgemeinen und demografischen Rahmenbedingungen (siehe auch Kap. ➡ B.1 Allgemeine Rahmenbedingungen). Gemäß der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2019 wird die Bevölkerungsentwicklung begünstigt insbesondere durch eine junge Einwohnerstruktur, durch einen hohen Anteil an Studierenden und durch moderate Zuwächse im Wanderungssaldo aus Zu- und Wegzügen der unterschiedlichen Herkunfts- und Zielgebiete. Seit 2019 wurde erstmalig ein leichter Einwohnerrückgang verzeichnet, der sowohl auf Sterbeüberschüssen als auch auf einem negativen Wanderungssaldo beruhte. Diese Entwicklung wurde in den Folgejahren durch die Corona-Pandemie überlagert, fehlende Zuzüge führten zu weiteren Einwohnerverlusten. Diese Entwicklung entsprach dem Trend der Thüringer Städte. Sie wurde 2022 durch den Zuzug von Ukraine-Flüchtlingen unterbrochen. Aktuell setzt sich eine rückläufige Einwohnerentwicklung fort, diese führt jedoch nicht zu einer Reduzierung der Haushaltszahlen, welche die entscheidende Grundlage für die Nachfrage nach Wohnraum darstellt. Infolge des anhaltenden Haushaltsverkleinerungsprozesses bleibt die Zahl der

Haushalte weiterhin konstant. Dies führt bei einer gesamtstädtischen Leerstandsquote von nur ca. 2,5 % (Stand 31.12.2024, marktaktiver Leerstand 1,2 %) zu einem **angespannten Wohnungsmarkt**. Um als Oberzentrum weiterhin wettbewerbsfähig zu bleiben und Wohnraum für Fachkräfte bereit stellen zu können, ist ein entsprechendes, preisstabilisierendes Wohnraumangebot erforderlich. Das knappe, aktuell verfügbare Angebot führt zu weiter steigenden Preisen und lässt Familien vermehrt ins Umland abwandern.

Aufgabe der Stadtentwicklung ist es, die Rahmenbedingungen für eine **nachfragegerechte Wohnbauflächenentwicklung** und somit für ein ausgewogenes Wohnungsangebot zu schaffen. Gemäß den im Geltungszeitraum des FNP 2006 mehrfach fortgeschriebenen Stadtratsbeschlüssen zur Wohnbauflächenpolitik (zum Beispiel „Wohnen in Jena“ (11/1061-BV vom 30.06.2011), „Wohnen in Jena 2030“ (15/0370-BV vom 21.10.2015), „Verstetigung der Wohnungspolitik für Jena: Richtlinien und Konzeptvergabe“ (20/0482-BV vom 14.10.2020), „Wohnbauflächenkonzeption 2035“ (20/0468-BV vom 15.10.2020)) soll eine offensive, angebotsorientierte Wohnungspolitik zur Befriedigung der Neubaunachfrage im Stadtgebiet und für eine konkurrenz- und zukunftsfähige Entwicklung des Oberzentrums Jena erfolgen. „Zentrale Grundlage dafür ist eine strategische Flächenpolitik, die sowohl die differenzierte Wohnungsnachfrage als auch einen sparsamen Flächenverbrauch sowie eine städtebaulich qualitätsvolle Entwicklung berücksichtigt.“ (Stadt Jena 2020a, S. 3) „Gleichzeitig ist die Erschließung weiterer bisher im Flächennutzungsplan nicht ausgewiesener, kernstädtischer Potenzialflächen vorzubereiten, um so das Wohnungsangebot um neue Qualitäten zu bereichern und den mittel- bis langfristig drohenden Engpässen zu begegnen.“ (Stadt Jena 2012b, S. 25)

Unter Berücksichtigung der Wohnungsmarktsituation, städtebaulicher Erfordernisse sowie der Ziele der regionalen Raumordnung, verfolgt die Stadt Jena mit der Darstellung der Wohnbauflächen entsprechend der Stadtratsbeschlüsse zur **Wohnbauflächenentwicklung** in Jena folgende **Ziele**:

- Die Attraktivität von Jena als Wohnstandort soll weiter gesteigert werden.
- Eine **offensive Ausweisung von Wohnbauflächen** einschließlich deren Erschließung und Mobilisierung stellen das wichtigste Instrument dar, um der zusätzlichen Nachfrage gerecht zu werden und dem angespannten Wohnungsmarkt entgegenzuwirken.
- Um das knappe Bauland in Jena effektiv zu nutzen, soll künftig noch stärker auf die Bestandsentwicklung und auf **kompakte, qualitätsvolle Strukturen** bei notwendigen Ergänzungen der inneren Stadtareale und der Großsiedlungen der 50er bis 80er Jahre geachtet werden. Die Weiterentwicklung, Begleitung und Stabilisierung der Gebiete der Sozialen Stadt Jena-Lobeda und Jena-Winzerla ist fortzuführen, um in beiden Großsiedlungsgebieten die erreichten Erfolge langfristig zu sichern.
- Die **Innenstadt** ist in ihrer Funktion als Wohnstandort zu stärken. Dazu zählt neben der Bestandserhaltung eine Erhöhung des Wohnanteils durch verträgliche Nachverdichtung und Umnutzung.
- Die Ausweisung von Flächen für den Ein- und Zweifamilienhausbau ist angemessen zu berücksichtigen. Die Ortschaften stellen dabei ein wichtiges Flächenpotenzial im Bereich des individuellen Wohnungsbaus dar.

Gemäß dem Stadtratsbeschluss vom Oktober 2020 zur „Verstetigung der Wohnungspolitik für Jena: Richtlinien und Konzeptvergabe“ (20/0482-BV) soll als politisches Ziel und somit auch in der fortgeschriebenen Flächennutzungsplanung die Schaffung von **mindestens 4.830 Wohneinheiten** ermöglicht werden, um eine nachhaltige und sozial ausgewogene Entwicklung des Wohnungsmarkts und des Wohnungsbaus in Jena zu sichern. (Stadt Jena 2020b, S. 3)

Gemäß dem Grundsatzbeschluss des Stadtrates 24/2354-BV zum **„Jenaer Baulandmodell Wohnen“** vom 23.04.2024 wird das Ziel verfolgt, im Zuge der bedarfsgerechten Wohnraumschaffung durch die kriterienbasierte, sozial gerechte Vergabe von Bauland sowie durch ein strategisches, langfristig orientiertes Flächenmanagement sowohl private als auch gemeinnützige Wohnbauprojekte zu unterstützen. Eine

rasche Baulandmobilisierung ist erforderlich, um der gewachsenen Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden und zugleich eine sozialverträgliche Wohnraumversorgung abzusichern. Dem Ansteigen von Mieten und Baulandpreisen kann in einem angespannten Wohnungsmarkt nur durch eine Angebotserhöhung entgegengewirkt werden.

Das Jenaer Baulandmodell Wohnen soll mit den folgenden Bausteinen umgesetzt werden: (A) Entwicklung kommunaler Flächen, (B) strategischer Flächenerwerb und langfristige Bodenvorratspolitik, (C) kooperative Flächenentwicklung über Angebots- bzw. vorhabenbezogene Bebauungspläne und (D) freiwillige bzw. nachgeordnet hoheitliche Baulandumlegung in den übergeleiteten Bebauungsplänen. Im Rahmen der Umsetzung dieses politischen Grundsatzbeschlusses kann es erforderlich werden, die bodenpolitischen Instrumente künftig inhaltlich zu konkretisieren und weiterzuentwickeln.

Bedarfsabschätzung / -berechnung

„In der Flächennutzungsplanung wird häufig die klassische Vorgehensweise gewählt, für die zunehmende Bevölkerungszahl einen normativ oder gegebenenfalls aus der Vergangenheit ermittelten Wert für einen Wohnbauflächenbedarf pro Kopf anzusetzen und daraus eine Summe auszuweisender Wohnbauflächen zu bilden. [… Dabei] berücksichtigt sie nicht die Verhältnisse und Entwicklungen eines lokalen Wohnungsmarktes wie zum Beispiel unterschiedliche Grundstücksgrößen, Grundstückskosten, Lagequalitäten, Bebauungsdichten, Bodenmobilisierungshemmnisse oder Verfügbarkeit. Deswegen wird in Jena versucht, eine **strategische Flächenplanung** zu entwickeln, die auf die Komplexität und Dynamik eines Wohnungsmarktes reagiert und realitätsnah die tatsächlich am Markt nachgefragten Flächen und Qualitäten ausreichend zur Verfügung stellt.“ (Stadt Jena 2019b, S. 3, Kap. B5)

Grundlage der Bedarfsabschätzung / -berechnung ist die im Oktober 2020 durch den Stadtrat beschlossene **Wohnbauflächenkonzeption 2035** (Stadtratsbeschluss 20/0468-BV vom 15.10.2020). Diese bewertete auf Grundlage der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2019, der Wohnungsmarktanalysen, der Zuordnung zu Marktsegmenten im Zuge des „Monitorings zum Stadtumbau“ sowie der internen Baulückenerfassung der Stadt Jena die **zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen** und gemischten Bauflächen hinsichtlich möglicher Bebaubarkeit, Verfügbarkeit und Zugehörigkeit zum Marktsegment und bilanzierte diese anschließend zusammenfassend.

„Die vorliegende Wohnbauflächenkonzeption der Stadt Jena 2035 (Stand: 29.05.2020), 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. Die in der Wohnbauflächenkonzeption neu dargestellten und bilanzierten Flächen sind in den Vorentwurf des Flächennutzungsplans aufzunehmen.“ (Stadt Jena 2020a, S. 3) Die hier beschriebenen Schlussfolgerungen und Strategien bilden die Grundlage für die weitere Arbeit der Stadtverwaltung.

Mit dem Beschluss 20/0468-BV zur „Wohnbauflächenkonzeption Jena 2035“ vom 15.10.2020 sind jedoch die Flächen C1a Jenzighang-West sowie der Großteil der Fläche C1b Jenzighang-Mitte aus der „Wohnbauflächenkonzeption 2035“ entfallen. Entsprechend dieses Stadtratsbeschlusses war bereits während der Erarbeitung des Vorentwurfs des FNP in einer Arbeitsgruppe zur **Wohnbauflächen-Alternativenprüfung** mit Vertretern aus Politik und Verwaltung ein möglichst adäquater Flächenersatz hinsichtlich der qualitativen und quantitativen Aspekte zu finden. Im Ergebnis des in 2021/2022 stattgefundenen Prozesses soll Geschosswohnungsbau auf den alternativen Flächen B 17 (Quartier 22), B 19 (Wohnbebauung an der Oßmaritzer Straße, neu A 35) und D 15 (Erweiterung Wohnen nördlich der Karl-Liebknecht-Straße, neu B 22) sowie kleinteiliger Wohnungsbau auf den Flächen D 14 (An der Siedlung Isserstedt), D 16 (Südlicher Ortsrand Leutra), D 17 (An der Ammerbacher Straße) und D 18 (Am neuen Weingut Kunitz, neu B 23) über eine verbindliche Bauleitplanung ermöglicht werden. Die finale „Wohnbauflächenkonzeption 2035 mit Alternativenprüfung der Stadt Jena“ (Fassung 29.08.2022) berücksichtigt dieses Ergebnis (Bericht zum Ergebnis der Alternativenprüfung 22/1526-BE v. 07.07.2022 im Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss).

Demnach erfolgt nachfolgende Bilanzierung:

In der Wohnbauflächenkonzeption wurde das Gesamtflächenangebot für potenzielle Wohnbaustandorte im gesamten Stadtgebiet einschließlich der ländlichen Ortsteile ermittelt. Die potenziellen Standorte wurden nach einem einheitlichen Prüfschema erfasst und hinsichtlich ihrer Mobilisierungschancen (planungsrechtliche Belange, naturschutzrechtliche Restriktionen, die verkehrliche Erschließung, eine mögliche Bauweise und Bebauungsdichte, Verfügbarkeit und viele weitere Aspekte) einer Bewertung unterzogen. Demnach stehen auf den bewerteten Wohnbauflächen folgende **Wohnbauflächenpotenziale** zur Verfügung:

- **632 Wohneinheiten** auf mobilisierbaren Baulücken bis 2035 (siehe auch Kap. ➡ D.1.1.1)
- **2.084 Wohneinheiten** auf planungsrechtlich gesicherten Wohnbauflächen / gemischten Bauflächen (siehe auch Kap. ➡ D.1.1.1 - Tab. D.1. / 5)
- **416 Wohneinheiten** innerhalb rechtskräftiger, übergeleiteter Bebauungspläne (siehe auch Kap. ➡ D.1.1.1 - Tab. D.1. / 6)
- **662 Wohneinheiten** auf planungsrechtlich im Bebauungsplan-Verfahren befindlichen Wohnbauflächen / gemischten Bauflächen (siehe auch Kap. ➡ D.1.1.4 - Tab. D.1. / 7)
- **1.036 Wohneinheiten** auf Vorbehaltsflächen (siehe auch Kap. ➡ D.1.1.4 - Tab. D.1. / 8).

Das ergibt insgesamt für den Zeitraum von 2019 bis 2035 **Potenziale für ca. 4.830 Wohnungen** (siehe auch Abb. D.1 / 3 - linke Grafik). Voraussetzung ist, dass alle betrachteten Wohnbauflächen inkl. der mobilisierbaren Baulücken tatsächlich an den Markt kommen.

Da eine Knappheit von Wohnraum und Flächen i.d.R. zu steigenden Preisen und Mieten führen kann, formuliert die Stadt Jena im Stadtratsbeschluss „Verstetigung der Wohnungspolitik für Jena: Richtlinien und Konzeptvergabe“ (20/0482-BV vom 14.10.2020) das sozialpolitische Ziel, mit der Wohnbauflächenkonzeption 2035 die **preisstabilisierende quantitative Zielmarke von 4.830 Wohneinheiten** zu ermöglichen. (Stadt Jena 2020b, S. 3)

Gegenüber dem Angebot steht die Nachfrage.

Basierend auf der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2019 und den Annahmen zur Bautätigkeit wurde die zukünftige Nachfrageentwicklung nach quantitativen und qualitativen Gesichtspunkten gutachterlich abgeleitet. Dabei wurden auch die Stadt-Umland-Wanderungen der vergangenen Jahre sowie die zukünftig zu erwartende Wanderung berücksichtigt. Für die Nachfrageentwicklung der zukünftigen Haushalte wurden dabei drei Szenarien betrachtet: Real Case (Basis-Szenario), Best Case (Ziel-Szenario mit wirtschaftlichem Wachstum) und Worst Case (Krisen-Szenario).

In der Wohnbauflächenkonzeption Jena 2035 wurde das Angebot der Nachfrage für die verschiedenen Szenarien gegenübergestellt und im Ergebnis die **Basis-Variante** und die **Ziel-Variante** bilanziert. In einer ersten Stufe wurde die Basis-Variante (Real Case der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2019) bilanziert, die einschließlich des qualitativen Zusatzbedarfes [1.500 Wohnungen] für die nachfragegerechte Wohnungsmarktentwicklung erforderlich ist. In einer zweiten Stufe erfolgte die Bilanzierung der Ziel-Variante (Best Case der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2019). Die Basis-Variante stellt das notwendige Minimum der Wohnbauflächenausweisung für eine nachfragegerechte Wohnungsmarktentwicklung dar, mit der Ziel-Variante soll ein weiteres Wachstum der Stadt entsprechend des Stadtratsbeschlusses „Strategie für Wachstum und Investition“ vom 12.12.2018 (18/1970-BV) ermöglicht werden.

Für die **Basis-Variante** müsste in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans eine Ausweisung von Wohnbauflächen für folgende Nachfrage berücksichtigt werden:

- 1.766 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und
- 1.485 Wohnungen im Mehrfamilienhausbereich.

Das ergibt eine **Gesamtnachfrage von ca. 3.251 Wohnungen in der Basis-Variante** bis zum Erreichen des Planungshorizonts des Flächennutzungsplans 2035 (siehe auch Abb. D.1. / 3 - rechte Grafik).

Um das Oberzentrum Jena jedoch auch zukünftig als einen attraktiven Ort zum Leben zu gestalten, der für Familienfreundlichkeit, Weltoffenheit, eine vielfältige moderne Kultur und außergewöhnliche Naturräume steht, ist ein weiteres Wachstum an Bevölkerung, Wirtschaftskraft und Steueraufkommen erforderlich – Wachstum und Lebensqualität in Jena bedingen einander.

Gemäß dem Beschluss Nr. 18/1970-BV „**Strategie für Wachstum und Investitionen**“ (12.12.2018) „[…] sollen insbesondere die Politikfelder Stadtentwicklung, Infrastruktur, Wohnen, Wirtschaft, Bildung, Haushalt und Investitionsplanung […] auf ein Wachstum der Stadt Jena mindestens entsprechend Szenario Jena 2030 – „B“ ausgerichtet werden. […] Eine unverzichtbare Grundlage für das Wachstum Jenas ist die Ausweisung und Entwicklung von Wohn- und Gewerbeflächen.“ (Stadt Jena 2018a, S. 3, siehe auch Kap. B.3.2.1. Strategie für Wachstum und Investitionen)

In der Ziel-Variante ergibt sich somit für die Bereitstellung von Wohnbauflächen eine zu berücksichtigende Nachfrage von:

- 1.957 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und
- 3.281 Wohnungen im Mehrfamilienhausbereich.

Dies ergibt eine **Gesamtnachfrage von ca. 5.238 Wohnungen in der Ziel-Variante** mit einem Planungshorizont bis 2035 (rechte Grafik).

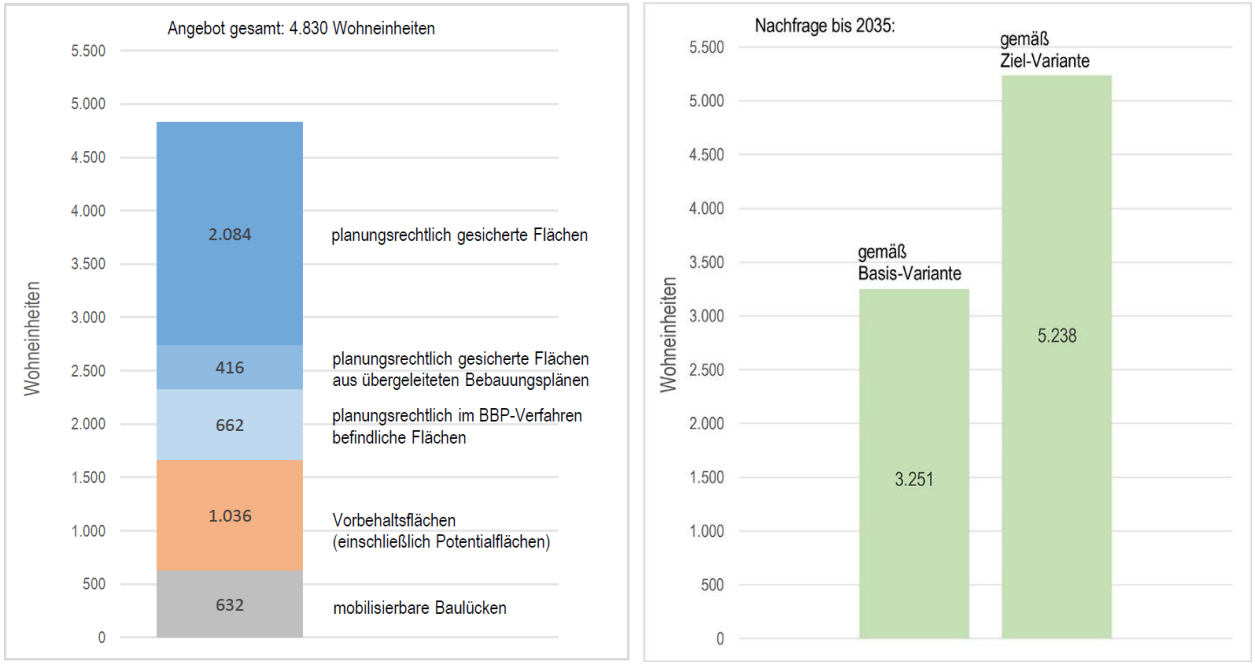


Abb. D.1. / 3: Wohnbauflächenbilanz nach Angebot und Nachfrage bis 2035 (eigene Darstellung quaas-stadtplaner nach Wohnbauflächenkonzeption 2035 (Fassung 29.08.2022), angebotsseitig fortgeschrieben nach aktueller planungsrechtlicher Einordnung / Verfahrensstand der Bauleitplanung)

Im Vergleich der beiden Szenarien bis 2035 steht einem potenziellem Flächenangebot für 4.830 Wohnungen eine Nachfrage für ca. 3.251 Wohnungen in der Basis-Variante (Real Case) gegenüber, während in der Ziel-Variante (Best Case) ca. 5.238 Wohnungen benötigt werden.

Im Rahmen der gutachterlichen Bedarfsabschätzung zur Wohnbauflächenkonzeption 2035 wird davon ausgegangen, dass die tatsächliche Entwicklung der Haushalte zwischen der Basis- und der Ziel-Variante liegen wird.

Wenn sich die Nachfrage bis 2035 entsprechend den Ergebnissen der Basis-Variante entwickelt, „[…] so können neue Qualitäten geschaffen und mit der Angebotsausweitung eine Entspannung des Wohnungsmarktes bewirkt werden. Sollte hingegen die Ziel-Variante eintreffen, so werden alle vorhandenen Potenziale sowie langfristig zusätzliche Flächen für den Wohnungsbau benötigt." (Stadt Jena 2022b, S. 1)

Mit dem Flächenangebot der Tabellen A bis E der Wohnbauflächenkonzeption Jena 2035 (dort: Kapitel 7) sowie den Potenzialen aus mobilisierbaren Baulücken kann die Wohnungsnachfrage in der Basis-Variante bis 2035 erfüllt werden – vorausgesetzt, alle in der Konzeption aufgeführten Flächen werden wie geplant mobilisiert und bebaut. Darüber hinaus können ca. 1.580 Wohnungen als strategische Flächenreserve im Sinne eines angestrebten Wachstums (Ziel-Variante) oder als Ersatz für möglicherweise nicht realisierbare Flächen vorgehalten werden.

Gemäß dem Auftrag des Stadtrats (Beschluss zur „Wohnbauflächenkonzeption Jena 2035") sind die in der Wohnbauflächenkonzeption neu dargestellten und bilanzierten Flächen in die Fortschreibung des Flächennutzungsplans aufgenommen worden. Darin enthalten ist auch das Ergebnis der Wohnbauflächen-Alternativenprüfung (Bericht 22/1526-BE vom 07.07.2022).

Evaluierung Wohnbauflächenkonzept für den Zeitraum 2019 bis 2024

Die Stadtverwaltung evaluiert die Wohnbauflächenentwicklung fortlaufend, um zu prüfen, ob das vorhandene Angebot die erwartete Nachfrage deckt oder weitere Flächen entwickelt werden müssen. Im Herbst 2025 wurde auf Grundlage des jährlichen Monitorings zur kommunalen Wohnraumversorgung („Wohnstadt Jena") eine umfassende Überprüfung des Wohnbauflächenkonzepts vorgenommen. Die Ergebnisse wurden in der Berichtsvorlage „Wohnen in Jena – aktueller Stand und Entwicklungsperspektiven" (Nr. 25/0466-BE) zusammengefasst.

Für den kurzfristigen Zeitraum bis 2025 wies das Wohnbauflächenkonzept ein theoretisches Potenzial von 2.219 Wohnungen aus, darunter 343 Ein- und Zweifamilienhäuser sowie 1.875 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Bis 2024 wurden davon rund 1.300 Wohnungen realisiert, also etwa **59 % des Potenzials**. Weitere rund 400 Wohneinheiten befanden sich zu diesem Zeitpunkt im Bau.

Mit Blick auf die **Bilanzierung** von Angebot und Nachfrage zeigt sich, dass die Zahl der fertiggestellten Wohnungen (1.300 WE) unter der bis 2025 prognostizierten Nachfrage von 1.665 Wohneinheiten liegt. Statt des ursprünglich erwarteten Überschusses von 550 Wohnungen ergibt sich nun ein Defizit von 365 Wohnungen. Während im Geschosswohnungsbau die Nachfrage weitgehend gedeckt werden konnte, fällt das bereits prognostizierte **Defizit im kleinteiligen Segment noch deutlicher** aus (-557 WE).

Dies dürfte bestehende Suburbanisierungstendenzen verstärken und zugleich den Bedarf an Geschosswohnungsbau (als Alternative zum Einfamilienhaus) erhöhen. Insgesamt konnte dem angespannten Wohnungsmarkt im kurzfristigen Zeitraum 2019 bis 2025 damit nicht ausreichend entgegengewirkt werden.

Von den 76 geplanten Wohnbauflächen der Wohnbauflächenkonzeption sind 14 bereits vollständig bebaut. Auf den verbleibenden 62 Wohnbauflächen besteht weiterhin ein Potenzial von rund 3.500 Wohneinheiten, davon etwa 40 % im Ein- und Zweifamilienhaussegment und 60 % im Geschosswohnungsbau.

Im Ergebnis bestätigt der Bericht 25/0466-BE die „**Wohnbauflächenkonzeption Jena 2035" weiterhin als tragfähige strategische Grundlage** der Wohnbauentwicklung in Jena. Ihre Ziele und Maßnahmen behalten unter den aktuellen Rahmenbedingungen sowohl quantitativ als auch qualitativ ihre Gültigkeit. Um ein ausreichendes und bedarfsgerechtes Wohnungsangebot zu schaffen und die Anspannung am Jenaer Wohnungsmarkt zu verringern, ist die Mobilisierung dieser Flächen erforderlich.

Wohnen im Umland – Ausmaß der Suburbanisierung

Die zukünftige Nachfrageentwicklung gemäß Wohnbauflächenkonzeption 2035 berücksichtigt auch die Stadt-Umland-Beziehungen. Durch die Anspannung des Jenaer Wohnungsmarktes ist es in den letzten Jahren zu einer stärkeren Verflechtung mit dem Umland gekommen. Insbesondere im Bereich der

Einfamilienhäuser ist eine deutlichere Suburbanisierung zu verzeichnen, unter anderem weil das Angebot an Wohnbauflächen nicht ausreichte. Seit 2015 deutet der erhöhte Fortzug von Kindern (unter 18 Jahre) und von 30- bis 44-Jährigen, die sich in der Phase der Familien- und Eigentumsbildung befinden, auf eine verstärkte Suburbanisierung hin. Dies lässt sich einerseits aus Wanderungsverlusten an die angrenzenden Landkreise sowie Weimar und andererseits an der gleichzeitig abnehmenden Bautätigkeit im Einfamilienhausbereich in der Stadt Jena schließen. Neben den individuellen Wohn- und Lebensvorstellungen bilden die günstigeren Grundstücks- und Kaufpreise in den Umlandgemeinden einen wichtigen Pull-Faktor. Mit Blick auf die Umlandwanderungen der letzten drei Jahre halten diese Suburbanisierungstendenzen weiterhin an. (vgl. Stadt Jena 2025a, S. 8ff., Kap. A1.1.3.)

Im „Wohnbauflächenkonzept Jena 2035“ (2020/22) wurde für den Zeitraum von 17 Jahren (2019 bis 2035) die Errichtung von rund 600 Einfamilienhäusern im Umland berücksichtigt, davon 80 % im Saale-Holzland-Kreis und 20 % im Weimarer Land. Es wurde abgeschätzt, dass die Abwanderung, ausgehend vom Niveau der Vorjahre, zu einem Bau von 30 bis 40 Einfamilienhäusern pro Jahr im Umland führen wird – mit einer im Zeitverlauf abnehmenden Tendenz. (vgl. Stadt Jena 2022b, S. 15)

Im Rahmen des derzeit in Erarbeitung befindlichen **Stadt-Umland-Konzepts** erfolgte eine Aktualisierung und Konkretisierung dieser Annahmen. Mit der gutachterlichen Expertise **„Jena und sein Wohnungsmarktumland“** (TIMOUROU, 13.10.2024) wurden auf Basis einer Analyse zum Jenaer Wohnungsmarkt-Umland Einschätzungen über die zukünftige Nachfrage nach Einfamilienhäusern in Jena sowie zum Potenzial für die zukünftige Suburbanisierung vor dem Hintergrund des derzeit in Jena vorhandenen Wohnbauflächenangebots vorgenommen. Das Gutachten geht davon aus, dass das Jenaer Flächenpotenzial für kleinteiligen Wohnungsbau – vor allem bis zum Jahr 2030 – nicht rechtzeitig mobilisiert und an den Markt gebracht werden kann. In der Folge wird für den Zeitraum 2026 bis 2040 eine Abwanderung in das Umland prognostiziert, die ca. 30 Häusern jährlich entspricht. Dies ergibt in Summe 450 Häuser. Mit der Evaluierung des Wohnbauflächenpotenzials wird angenommen, dass die Abwanderung ins Umland aufgrund knapper Flächen und ungenügender Mobilisierung kurz- bis mittelfristig auf 40 Häuser pro Jahr zunimmt. Bei einer rechnerischen Annahme von sieben Jahren (2026 bis 2032) mit einer Erhöhung um 10 weitere Häuser pro Jahr ergäbe dies insgesamt 520 Häuser, die im Umland bis 2040 zu errichten wären. Diese Zahl kann als Obergrenze der Suburbanisierung aufgefasst werden, soweit die geplanten Flächen der Stadt Jena tatsächlich an den Markt kommen (vgl. Stadt Jena 2024c, S. 17). Aufgrund von Unsicherheiten und Unwägbarkeiten in Bezug auf die Umsetzung aller im Wohnbauflächenkonzept der Stadt Jena benannten Wohnbauflächen sowie der im Rahmen des Stadt-Umland-Konzepts an die Gemeinden zugeteilten Flächenkontingente, **wird im weiteren Fortgang des Stadt-Umland-Konzepts weiterhin an der Zielgröße von 600 Wohnhäusern festgehalten**.

Mit Blick auf die anhaltende Suburbanisierung setzt das Stadt-Umland-Konzept den Fokus auf das kleinteilige Marktsegment – unter Berücksichtigung der Aspekte des nachhaltigen und Flächen sparenden Bauens sowie der qualitativen Trends der Wohnungsnachfrage. Basis der öffentlich-rechtlichen Zusammenarbeit bildet der Zusammenschluss der Stadt Jena mit 16 Städten und Gemeinden zu einer Kommunalen Arbeitsgemeinschaft **„KAG Stadt-Umland-Kooperation"**. Dieser ist am 02.12.2022 mit Unterschrift aller beteiligten Kommunen wirksam geworden. Kern der zukünftigen Zusammenarbeit soll eine nachhaltige und abgestimmte Siedlungsflächenentwicklung bilden. Ziel des Stadt-Umland-Konzepts im Bereich des Wohnungsbaus ist die aktive standortbezogene und mengenmäßige Steuerung der Suburbanisierung bestimmter Bevölkerungsgruppen aus der Stadt Jena ins Umland (siehe auch Kapitel "➡ C.2.2.3 Regionale und interkommunale Kooperation). Im Wesentlichen beschränkt sich diese auf die Nachfrage nach kleinteiligen Wohnungsneubau in Form von Einzel- und Doppelhäusern bzw. Reihenhäusern und die Nachnutzung vorhandener Bestandsgebäude. Deshalb soll der weitere Fokus im Rahmen des Konzepts vor allem auf dieses Segment gerichtet werden.

Die Ermittlung geeigneter Orte, die Ableitung geeigneter Flächen und die konkrete Zuteilung der Flächenkontingente auf die beteiligten Gemeinden im Jenaer Umland wird im Rahmen des Stadt-Umland-Konzepts erfolgen. Grundlage für die Standortwahl werden eine Reihe von Bewertungskriterien bzw. Ausstattungsmerkmalen bilden (z. B. Nähe / Verkehrsbeziehung zur Stadt Jena, Anzahl der Einwohner, Infrastrukturausstattung etc.). Im Vordergrund steht dabei die einheitliche Siedlungs- und Verkehrsentwicklung mit einem Schwerpunkt entlang der Schieneninfrastruktur.

Das Ergebnis des Stadt-Umland-Konzepts ebnet insbesondere für den Bereich Wohnen den Weg dafür, um **im nächsten Schritt bilaterale Vereinbarungen** über das Instrument der gemeinsamen Flächennutzungsplanung nach §204 BauGB zwischen der Stadt Jena und der jeweiligen Umlandkommune abzuschließen.

Erst nach Beschlussfassung des Stadt-Umland-Konzepts kann eine inhaltliche Verschneidung mit dem FNP erfolgen. Zum aktuellen Zeitpunkt können noch keine konkreten Standorte benannt und mit Kontingenten in Form von Wohneinheiten untersetzt werden.

Im Sinne der Zielsetzungen des Stadt-Umland-Konzepts ist im Bereich des Wohnungsbaus bereits 2022 eine Kooperationsvereinbarung gemäß §204 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit der Gemeinde Zöllnitz für den Bereich „Lerchenfeld West“ abgeschlossen worden. Gemäß dieser soll „… der bisher noch nicht umgesetzte Teil der dargestellten Wohnbaufläche im Plangebiet Nr. 2 „Südlich der Zöllnitzer Straße“ mit der Größenordnung von 15 Wohngebäuden (EZFH) auf einer Fläche von ca. 10.775 m² […] der Bedarfsdeckung der Stadt Jena dienen.“ (Stadt Jena 2022d, S. 2)

D.1.1.4. Planungen

Planungsrechtlich im Bebauungsplan-Verfahren befindliche Wohnbauflächen

Um den zukünftigen Wohnbauflächenbedarf der Stadt Jena entsprechend der Bedarfsermittlung decken zu können, werden in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans u.a. planungsrechtlich im Bebauungsplan-Verfahren befindliche Wohnbauflächen dargestellt und damit gesichert.

Da ein Anteil an Potenzialen für zukünftigen Wohnungsbau darüber hinaus auch in den planungsrechtlich im Bebauungsplan-Verfahren befindlichen gemischten Bauflächen enthalten und mit in die Bilanzierung eingeflossen ist, werden diese Potenziale nachrichtlich am Ende der folgenden Tabelle mit aufgelistet. Bei einer anteiligen gemischten Baufläche innerhalb der planungsrechtlich im Bebauungsplan-Verfahren befindlichen Wohnbauflächen (Kennzeichnung mit ***) wird analog zur Wohnbauflächenkonzeption 2035 das gesamte Potenzial für Wohneinheiten hier erfasst.

Die Nummerierung (und damit die Zuordnung der Flächen in der Textkarte) erfolgt entsprechend der den Flächen in der Wohnbauflächenkonzeption 2035 (Stand 29.08.2022) zugeordneten Nummern der **Tabelle B** - Geplante Wohnungsbaustandorte. (Hinweis: Die Flächen B20 bis B23 waren zu diesem Stand der Wohnbauflächenkonzeption noch im Bebauungsplanverfahren und daher in den Tabellen C bzw. D verortet – auf die Änderung der Nummerierung wird in der Spalte „Verfahrensstand / Bemerkung“ verwiesen.)

Tabelle D.1. / 7: Planungsrechtlich im Bebauungsplan-Verfahren befindliche Wohnbauflächen (grau hinterlegte Flächen = bereits im FNP 2006 als Wohnbaufläche dargestellt, hinzugekommene oder geänderte Flächen werden weiß hinterlegt und nachfolgend erläutert)

Nr. *	PR	Bezeichnung Baufläche gemäß Bebauungsplan-Verfahren	Baufläche in ha (ca.)	Freie WE **	Verfahrensstand / Bemerkungen
B 16	N	Singerweg VBB-J 35 **„Singer Höhen“**	0,6	40	Einleitungsbeschluss 01/2018
B 18	N	Hufelandweg VBB-J 44 **„Wohnen am Hufelandweg"**	0,5	45	Einleitungsbeschluss 11/2019

B 5	W/Z	Jena-West B-J 31 **„Dobeneckerstraße"**	2,1	40	Einleitungsbeschluss 2003
B 6	W/Z	Lichtenhain *** B-J 30 **„Lichtenhainer Oberweg"**	3,7	50	Einleitungsbeschluss 11/2000, Offenlage 2007 / 2010
B 4	O	Ziegenhain B-Zh 03 **„An der Talschule"**	7,1	150	Einleitungsbeschluss 2002
B 20	O	Am Loh B-Wj 19 **„Wohnbebauung am Loh“**	0,6	20	Einleitungsbeschluss 05/2021 (Hinweis: in der Wohnbauflächenkonzeption 2035 (Stand 29.08.2022) noch Vorbehaltsfläche C 12)
B 22	O	Erweiterung Erlenhöfe VBB-Wj 20 **„Erweiterung Wohnen nördlich der Karl-Liebknecht-Straße“**	0,3	25	Einleitungsbeschluss 11/2022 (Hinweis: in der Wohnbauflächenkonzeption 2035 (Stand 29.08.2022) noch Vorbehaltsfläche D 15)
B 11	Lo	Lobeda-Altstadt VBB-Lo 11 **„Wohnen am Johannisberg"**	0,4	18	Einleitungsbeschluss 11/2013
B 1	Ort	Isserstedt (Überm Anger Kapellendorfer Weg) B-Is 10 **„Wohnen am Kleinromstedter Weg"**	1,9	30	Auslegungsbeschluss Gemeinde Isserstedt 1994 Wiederaufnahme des Verfahrens, Einleitungsbeschluss 11/2022
B 10	Ort	Göschwitz B-Gö 08 **„Im Oberen Kreuz"**	0,8	18	Einleitungsbeschluss 11/2012
B 21	Ort	Südlich der Ortslage, Münchenroda B-Mr 10 **„Wohngebiet am Golfplatz Münchenroda“**	4,7	40	Einleitungsbeschluss 05/2021 (Hinweis: in der Wohnbauflächenkonzeption 2035 (Stand 29.08.2022) noch Vorbehaltsfläche D 13)
B 23	Ort	Am neuen Weingut, Kunitz B-Ku 04 **„Wohnen am Weingut“** **<u>hier: aufschiebend bedingte Darstellung</u>**	1,6	30	Einleitungsbeschluss 01/2024 (Hinweis: in der Wohnbauflächenkonzeption 2035 (Stand 29.08.2022) noch Vorbehaltsfläche D 18)
Zwischensumme			**24,3**	**506**	
Weitere Potenziale freier Wohneinheiten bestehen innerhalb folgender planungsrechtlich im Bebauungsplan-Verfahren befindlicher gemischter Bauflächen (vgl. Kap. D.1.2.4 Gemischte Bauflächen Tab. D.1. / 12) oder Sonderbauflächen für Forschung und Lehre (vgl. Kap. D.2.2.4 Sonderbauflächen F+L Tab. D.2. / 8)					
B 3	W/Z	(Sonderbaufläche F+L) B-J 39 **„Bachstraße"**		60	Einleitungsbeschluss 04/2015
B 17	W/Z	(gemischte Baufläche) VBB-J 41 **„Quartier 22"**		70	Einleitungsbeschluss 04/2018
B 2	Ort	(gemischte Baufläche) B-Is 11 **„Am Kapellendorfer Weg"** Isserstedt		26	Einleitungsbeschluss 12/1993
Summe gesamt				**662**	

PR - Planungsraum, N - Nord, W/Z - West/Zentrum, O - Ost, Wi - Winzerla, Lo - Lobeda, Ort – Ortschaften

*Basis der Flächenermittlung Maßstab 1:10.000, * Nummerierung = Zuordnung der Flächen in der Textkarte*

*** WE – Wohneinheiten, Potenziale gemäß Wohnbauflächenkonzeption 2035.*

**** Bebauungsplan mit anteiliger gemischter Baufläche – siehe Tab. D.1. / 12*

Begründung der Planungen:

Nr. B 1: Für den Bereich des Bebauungsplans B-Is 10 „**Wohnen am Kleinromstedter Weg**“ in Isserstedt wurde bereits 1993 durch die damals noch selbständige Gemeinde Isserstedt die Aufstellung eines Bebauungsplans („Überm Anger am Kapellendorfer Weg WR1/2“) beschlossen. Das Planverfahren wurde nach Eingemeindung durch die Stadt Jena nicht weitergeführt, da zum damaligen Zeitpunkt Erschließungsprobleme bestanden. Das Bauleitplanverfahren wird nun angesichts des Bedarfs an Flächen für den kleinteiligen Wohnungsbau unter neuer Bezeichnung weitergeführt. Teile des Bebauungsplans waren bereits im FNP 2006 als Wohnbauflächen dargestellt.

B 2: Isserstedt (siehe Kap. D.1.2.1 Tab. D.1. / 12: Planungsrechtlich im Bebauungsplan-Verfahren befindliche gemischte Bauflächen)

Nr. B 3: Bachstraße (siehe Kap. D.2.2.4 Tab. D.2. / 8: Planungsrechtlich im Bebauungsplan-Verfahren befindliche Sonderbauflächen Forschung und Lehre)

Nr. B 4: Das Plangebiet **An der Talschule** in Ziegenhain soll in ein Wohngebiet für Geschosswohnungsbau und kleinteiligen Wohnungsbau umgestaltet werden. Hierfür ist ggf. die Durchführung von Umlegungsverfahren erforderlich.

Nr. B 5: Die bereits im FNP 2006 als geplanter Wohnbaustandort dargestellte Fläche **Dobeneckerstraße** liegt teilweise im Innenbereich. Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens B-J 31 "Dobeneckerstraße" soll Baurecht für die unbebauten Flächenanteile hergestellt werden.

Nr. B 6: Die in **Lichtenhain** im Bebauungsplangebiet B-J 30 "Lichtenhainer Oberweg" bislang noch unbebauten Teilflächen sollen in der Nähe zu arbeitsplatzintensiven gewerblichen Bauflächen sowie Einrichtungen für Forschung und Lehre an der Tatzendpromenade erschlossen und einer Entwicklung zugeführt werden.

Nr. B 10: Der Stadtrat beschloss die „Wiederaufnahme der Bebauungsplanung B-Gö 08 **„Im Oberen Kreuz“** in Göschwitz mit Beschluss 21/1140-BV vom 08.12.2021. Mit dem Verfahren des Bebauungsplans erfolgt eine Ausweisung von Bauland für die Errichtung kleinteiliger, kompakter und flächensparender Wohnbebauung. Damit wird die planungsrechtliche Voraussetzung für kleinteiligen Wohnungsbau am Ortsrand von Göschwitz geschaffen.

Nr. B 11: Auf dem Grundstück **Am Johannisberg** am Rand der Altstadt von Lobeda befinden sich derzeit zwei Mehrfamilien-Wohnhäuser. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan VBB-Lo 11 „Wohnen am Johannisberg“ wurde zum Zwecke einer baulichen Ergänzung und Schaffung von Wohn- und Lebensraum für alle Altersklassen eingeleitet.

Nr. B 16: Gemäß dem Stadtteilentwicklungskonzept für Jena-Nord stellt die Stärkung von Urbanität und Zentralität im südlichen Teilbereich von Jena-Nord einen Handlungsschwerpunkt im Bereich der Siedlungsentwicklung und der Baukultur dar. Durch Nachverdichtung, Ergänzungs- und Ersatzneubau in kompakteren städtebaulichen Strukturen sollen vor allem nachfrage-konforme urbane Wohnformen im Geschosswohnungsbau geschaffen werden. Ziel des Bebauungsplan-Verfahrens **Singer Höhen** (VBB-J 35 „Singer Höhen“) ist die Errichtung von Mehrfamilienhäusern. Das Bauvorhaben wird die Angebotssituation im Stadtteil Jena-Nord durch eine größere Vielfalt im Wohnungsbestand verbessern.

Nr. B 17: Steinweg-Tower - VBB-J 41 „Quartier 22“ (siehe Kap. D.1.2.4 Tab. D.1. / 12: Planungsrechtlich im Bebauungsplan-Verfahren befindliche gemischte Bauflächen)

Nr. B 18: Die bereits im FNP 2006 dargestellte Vorbehaltsfläche „Am Nordfriedhof“ als Wohnbaufläche in Ergänzung der umgebenden Bebauung wurde im Gartenentwicklungskonzept (2013 und 2024) bestätigt. Ziel des 2019 eingeleiteten Bebauungsplan-Verfahrens (VBB-J 44 „**Wohnen am Hufelandweg**") ist die Schaffung von familiengerechtem, sozialverträglichen Wohnraum in zentrumsnaher Lage in Ergänzung der vorhandenen heterogenen Bebauung.

Nr. B 20 (vormals Vorbehaltsfläche C 12): Die Fläche **Am Loh** hat die topografischen, stadträumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für die Entwicklung einer städtebaulich und wirtschaftlich sinnvollen Wohnbaufläche und war bereits im FNP 2006 als Wohnbauvorbehaltsfläche dargestellt. Sie ist im Gartenentwicklungskonzept (2013 und 2024) der Kategorie „Aufgabe der Gartennutzung zugunsten Bauland“

zugeordnet. Über die 2021 eingeleitete Bauleitplanung B-Wj 19 „Wohnbebauung Am Loh“ soll Baurecht für die Errichtung einer kleinteiligen und kompakten Wohnbebauung in offener Bauweise geschaffen werden.

Nr. B 21 (vormals Vorbehaltsfläche D 13): Für die Fläche in **Münchenroda „südlich der Ortslage“** wurde 2021 das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans B-Mr 10 „Wohngebiet am Golfplatz Münchenroda“ begonnen zur Realisierung einer kleinteiligen Wohnbebauung mit hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität und einem familienfreundlichen Wohnumfeld. Planungsziel ist hier außerdem die Beseitigung eines städtebaulichen Missstands (ruinöse Stallanlagen am Ortsrand) und die Aufwertung des gestörten Siedlungsrands / Herstellung eines optisch ansprechenden Ortseingangs. Zur Eingrünung des Wohngebiets zum Landschaftsraum hin soll hiermit auch ein grüner Ortsrand planerisch gesichert werden. Im Rahmen des Bebauungsplans werden u.a. auch denkmalschutzrechtliche Belange Berücksichtigung finden. Ein Parallelverfahren zum Bebauungsplan zur Änderung des FNP 2006 (11. Änderung) wurde begonnen – mit Wirksamwerden des fortgeschriebenen FNP 2026 ist dieses nicht mehr erforderlich, da mit der geänderten / aktualisierten Darstellung dem Entwicklungsgebot nach §8 Abs. 2 BauGB entsprochen wird. Das Verfahren wird eingestellt.

Nr. B 22 (vormals Vorbehaltsfläche D 15): Mit der 2022 eingeleiteten Bauleitplanung VBB-Wj 20 „**Erweiterung Wohnen nördlich der Karl-Liebknecht-Straße**“ beabsichtigt der Vorhabenträger die Erweiterung der Wohnanlage nördlich der Karl-Liebknecht-Straße (Erlenhöfe, VBB-Wj 18). Die Fläche wurde als Ersatz für das auf C1a Jenzighang-West entfallene Geschosswohnungsbau-Segment neu in die Wohnbauflächenkonzeption 2035 aufgenommen (Bericht 22/1526-BE „Wohnbauflächenkonzeption Jena 2035 – Ergebnisse der Alternativenprüfung“ im Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss). Ziel der Bauleitplanung ist die Errichtung von einzelnen Mehrfamilienhäusern mit Wohnungen in unterschiedlichen Größen und die Sicherung einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität.

Nr. B 23 (vormals Vorbehaltsfläche D 18): Die Fläche **Am neuen Weingut in Kunitz** wurde ebenfalls im Rahmen der Alternativenprüfung als Ersatz für das auf C 1b Jenzighang-Mitte entfallene kleinteilige Wohnungsbausegment neu in die Wohnbauflächenkonzeption 2035 aufgenommen. Städtebauliches Ziel der 2024 eingeleiteten verbindlichen Bauleitplanung B-Ku 04 „Wohnen am Weingut“ Kunitz ist in der dörflichen Ortslage die Wahrung eines angemessenen Verhältnisses zur gewachsenen Ortsstruktur und die Vermeidung einer unmaßstäblichen Überformung. Eine kleinteilige Bauweise soll sich in die umgebende dörfliche Bebauung einfügen.

Ein kleiner Bereich im westlichen Teil der nachzunutzenden Fläche der Kunitzer Stallanlage wird aktuell durch ein regionales Weingut als Technikstandort zur Bewirtschaftung der benachbarten Rebflächen genutzt. Durch den Winzer wird die Etablierung eines Weinguts angestrebt.

Ein Parallelverfahren zum Bebauungsplan zur Änderung des FNP 2006 (10. Änderung) wurde begonnen – mit Wirksamwerden des fortgeschriebenen FNP 2026 ist dieses nicht mehr erforderlich, da mit der geänderten / aktualisierten Darstellung dem Entwicklungsgebot nach §8 Abs. 2 BauGB entsprochen wird. Das Verfahren wird eingestellt.

Die Fläche der nach zu nutzenden Stallanlage befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Mittleres Saaletal zwischen Göschwitz und Camburg“. Gemäß der vorliegenden Stellungnahme des TLUBN vom 22.03.2022 erfolgte die positive Inaussichtstellung zur Grenzänderung und Herausnahme des Bereichs aus dem LSG durch die Obere Naturschutzbehörde (die Grenzänderung erfolgt im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes B-Ku 04). Der Bereich ist zudem in der Raumnutzungskarte-West des aktuellen Regionalplanes Ostthüringen 2025 als Siedlungsfläche dargestellt. Es liegt somit die Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung vor. Insofern kann die Fläche der Stallanlage künftig eine bauliche Nachnutzung erfahren.

- **Aufschiebend bedingte Darstellung der Fläche B 23 im Planteil:** Aufgrund der aktuellen Lage der Fläche im LSG erfolgt in der Plandarstellung eine **überlagernde Darstellung von Wohnbaufläche und Grünfläche**, um eine **zeitliche / bedingte Nutzungsregelung** (angelehnt an §9 Abs. 2 BauGB) zu treffen. Die Wohnbauflächen-Darstellung wird erst wirksam, wenn die Fläche tatsächlich aus dem Landschaftsschutz entlassen worden ist (durch Verkündung im Thüringer Staatsanzeiger). In der

Planzeichenlegende wird das Planzeichen eigenständig definiert als „Wohnbaufläche und Grünfläche gemäß bedingter Darstellung“ (Schraffur in rot / grün).

Vorbehaltsflächen für den Wohnungsbau

Über die planungsrechtlich im Bebauungsplan-Verfahren befindlichen Wohnbauflächen hinaus werden zur Deckung künftiger Bedarfe im Flächennutzungsplan Vorbehaltsflächen für den Wohnungsbau entsprechend den Bedarfsermittlungen der Wohnbauflächenkonzeption der Stadt Jena 2035 dargestellt.

Mit der Darstellung der in der Wohnbauflächenkonzeption 2035 **Tabelle C** benannten **FNP-Vorbehaltsflächen** für Wohnungsbau ist bereits im FNP 2006 die gemeindliche Absicht zur Entwicklung von Wohnbauland bekundet worden, um damit quantitative und qualitative Bedarfe im langfristigen Angebot auszugleichen. Auf Grundlage einer verbindlichen Bauleitplanung soll hier Baurecht geschaffen werden. Freie Flächenpotenziale und damit mögliche freie Wohneinheiten innerhalb gemischter Bauflächen sind mit in die Bilanzierung eingeflossen und werden daher nachrichtlich am Ende der folgenden Tabelle mit aufgelistet.

Zusätzliche Potenzialflächen nach Wohnbauflächenkonzeption 2035 **Tabelle D** leiten sich darüber hinaus zum einen aus dem 2013 beschlossenen und 2024 fortgeschriebenen **Gartenentwicklungskonzept** ab, in dem die Gesamtheit aller Gartenanlagen nach städtebaulichen, naturschutzfachlichen und gestalterischen Gesichtspunkten bewertet wurde. Zum anderen erfolgte eine Aufnahme von Flächen, für die eine Umnutzung zu Wohnbauflächen aufgrund der Flächenbewertung und der Mobilisierungschancen möglich ist.

Für im „Regionalverband Jena und Saale-Holzlandkreis der Kleingärtner e.V.“ organisierte Kleingärten, die sich zu geringem Teil auf den Vorbehaltsflächen (C 4 Unter der Lobdeburg, C 1b Rahmenplan Jenzighang-Mitte) bzw. auf zusätzlichen Potenzialflächen (D 2 Mädertal, D 3 Schweizerhöhe) befinden, beinhaltet das Bundeskleingartengesetz verbindliche Regelungen, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Berücksichtigung finden.

Die Nummerierung (und damit die Zuordnung der Flächen in der Textkarte) erfolgt entsprechend der den Flächen in der Wohnbauflächenkonzeption 2035 zugeordneten Nummern der **Tabelle C** - FNP-Vorbehaltsflächen und **Tabelle D** - Zusätzliche Potenzialflächen.

Tabelle D.1. / 8: Wohnbauflächen – Vorbehaltsflächen (einschließlich Potenzialflächen nach Wohnbauflächenkonzeption 2035 Tabelle D, grau hinterlegte Flächen = bereits im FNP 2006 dargestellt, hinzugekommene oder geänderte Flächen werden weiß hinterlegt und nachfolgend erläutert)

Nr. *	PR	Bezeichnung	Baufläche in ha (ca.)	Freie WE**
C 11	N	Am Kaiserberg, Zwätzen	1,0	20
D 5	N	Closewitzer Straße	1,5	45
D 9	N	Ricarda-Huch-Weg / Am Nordfriedhof	0,8	20
D 10	N	Kreuzgasse, Zwätzen	0,7	32
D 2	W/Z	Schweizerhöhe	1,7	90
D 3	W/Z	Mädertal	2,7	90
D 6	W/Z	Cospedaer Grund	1,0	35
D 8	W/Z	Westlich Emma-Heintz-Straße	2,2	45
C 1b	O	Rahmenplan Jenzighang-Mitte, Wenigenjena	0,9	20
C 1c		Rahmenplan Jenzighang-Ost, Wenigenjena	3,3	70
C 2	O	An der Trebe, Wenigenjena (östlich des Friedhofs)	5,0	170
C 6	O	Treunert- / Hildebrandstraße, Wenigenjena-Kernberge	2,1	40
D 11	O	Erweiterung B4 An der Talschule	1,8	38

C 9	Wi	Hugo-Schrade-Straße	0,6	30
D 7	Wi	Trießnitzweg	0,6	12
C 4	Lo	Unter der Lobdeburg	2,7	85
C 3	Ort	Am Klosterweg, Göschwitz,	2,5	50
C 5	Ort	Ortsrand Closewitz	1,3	24
D 14	Ort	An der Siedlung, Isserstedt **– hier: aufschiebend bedingte Darstellung**	1,5	28
D 16	Ort	Südlicher Ortsrand, Leutra	0,5	10
D 17	Ort	An der Ammerbacher Straße (Ammerbach, westlicher Ortsrand)	2,5	32
Zwischensumme			**36,9**	**986**
Weitere Potenziale freier Wohneinheiten bestehen innerhalb folgender Vorbehaltsflächen für gemischte Bauflächen (siehe auch Kap. "➡ D.1.2.4 Tab. D.1. / 13)				
C 7b	W/Z	Eichplatz Baufeld B		50
Summe gesamt				**1.036**

PR - Planungsraum, N - Nord, W/Z - West/Zentrum, O - Ost, Wi - Winzerla, Lo - Lobeda, Ort – Ortschaften

*Basis der Flächenermittlung Maßstab 1:10.000, * Nummerierung = Zuordnung der Flächen in der Textkarte*

*** WE – Wohneinheiten, Potenziale gemäß Wohnbauflächenkonzeption 2035.*

Begründung der Planungen:

Nr. C 1: Mit der Darstellung von Vorbehaltsflächen für Wohnen am **„Jenzighang“** in Wenigenjena verfolgt die Stadt Jena wie bereits im FNP 2006 das Ziel, kernstadtnahe Flächen langfristig zu sichern und über eine verbindliche Bauleitplanung Baurecht zu schaffen.

Die Darstellung der Fläche **C1c Rahmenplan Jenzighang-Ost** entspricht dem Auftrag des Stadtrats zum beschlossenen „Rahmenplan Jenzighang“ und dem Gartenentwicklungskonzept (2013 und 2024) zur Aufgabe von Gärten zu Gunsten von Bauland.

Die Fläche **C1b Rahmenplan Jenzighang-Mitte** ist gemäß Stadtratsbeschluss 20/0468-BV vom 15.10.2020 aus der Wohnbauflächenkonzeption teilweise (westlicher Teil) entfallen. Im Ergebnis der „Arbeitsgruppe Alternativenprüfung“, welche mit Vertretern aus Politik und Verwaltung in 2021/2022 geführt wurde, wird die Darstellung der Wohnbaufläche C1b in ihrer Flächengröße bis auf einen straßenbegleitenden Streifen parallel des Gembdenbachs reduziert. Der Großteil der Fläche C1b wird somit nicht mehr als Wohnbaufläche dargestellt und verbleibt in Gartennutzung (Bericht 22/1526-BE "Wohnbauflächenkonzeption Jena 2035 – Ergebnisse der Alternativenprüfung" vom 07.07.2022 im Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss).

An der Entwicklung der Fläche **C1a Rahmenplan Jenzighang-West** als Wohnbaufläche wird gemäß dem Beschluss des Stadtrates vom 15.10.2020 zur „Wohnbauflächenkonzeption Jena 2035“ ebenso nicht festgehalten, sie verbleibt in Gartennutzung (siehe auch Kap"➡. D.1.1.5 Rücknahme von Flächenausweisungen des FNP 2006).

Nr. C 2: Die bereits im FNP 2006 als Wohnbaufläche dargestellte Fläche **An der Trebe** orientiert sich am Höhenniveau der angrenzenden Siedlung Schlegelsberg. Östlich des Ostfriedhofes geht die Franz-Liszt-Straße in den Schlendorfer Oberweg über. Die Vorbehaltsfläche dient an diesem Standort einer hangaufwärtigen „Abrundung“ der durch das Ritzetal erschlossenen bestehenden Wohnbereiche. Der derzeit überwiegend durch Gärten genutzte Bereich ist hinsichtlich der Topografie flacher geneigt und für eine Bebauung geeignet. Die Darstellung der Vorbehaltsfläche für Wohnen stimmt mit dem Landschaftsplan der Stadt Jena 2016 und dem Beschluss des Gartenentwicklungskonzepts (2013 und 2024) überein. Das Planungsinteresse des Eigentümers großer Flächenanteile (Wohnungsunternehmen) besteht seit Beginn der 1990er Jahre und wird auf den Bedarf bezüglich der Bauformen und der zeitlichen Inanspruchnahme abgestimmt.

Nr. C 3: Die in Göschwitz liegende Vorbehaltsfläche **Am Klosterweg** wird derzeit als Grünland bzw. landwirtschaftliche Fläche genutzt. Sie war bereits im FNP 2006 dargestellt und dient im Nordwesten des Ortes

Göschwitz unter Wahrung des dörflichen Siedlungsgepräges der behutsamen, organischen Erweiterung der Wohnbaufläche am Klosterweg.

Nr. C 4: Die bereits im FNP 2006 dargestellte und derzeit gärtnerisch genutzte Fläche **Unter der Lobdeburg** in Lobeda ist gegenwärtig mit Gartenhäusern bebaut. Das Gartenentwicklungskonzept (2013 und 2024) sieht hier eine Aufgabe der Gartennutzung zu Gunsten von Bauland vor. Die flach geneigte Fläche schließt sich östlich an die im Zusammenhang bebaute Ortslage Lobeda-Altstadt an und eignet sich für eine kleinteilige, lockere Bebauung. Die infrastrukturelle Grundausstattung zum Beispiel mit Schulen und Kindergärten ist gewährleistet, eine Umweltverträglichkeitsprüfung liegt vor.

Da auf den Flurstücken 67/6 und 67/8 der Gemarkung Lobeda Flur 3 nach Aussage der UNB heute kein gesetzlich geschütztes Biotop (gemäß §30 BNatSchG) mehr vorhanden ist, können diese - wie bereits im FNP 2006 - als Wohnbaufläche dargestellt werden. Im südlichen Bereich des anschließenden Flurstücks 67/6 ist jedoch eine Biotopfläche nach wie vor gesetzlich geschützt (Streuobstwiese) und kann nicht überplant werden. Um eine Verbindung der bebaubaren Flächen zwischen den Flurstücken 67/6 und 67/8 herstellen zu können, bedarf es in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung einer Ausnahmegenehmigung, die bei der UNB zu beantragen ist.

Nr. C 5: Die Vorbehaltsfläche am **Ortsrand Closewitz** wurde bereits im FNP 2006 bestätigt, um eine dem Charakter der dörflichen Ortslage angepasste Entwicklung zu ermöglichen. Da für Closewitz zum einen eine weitere Eigenentwicklung aufgrund des den Ort umschließenden Landschaftsschutzgebietes nicht möglich ist und zum anderen in den vergangenen Jahren mehrere Baulücken im Ortskern bereits geschlossen wurden, wird mit der dargestellten Erweiterungsoption zur Abrundung der Siedlungslage am nordwestlichen Ortsrand langfristig eine organische Entwicklung des Ortes gesichert. Die am 26.08.2015 durch den Stadtrat bestätigte Konzeption zur Entwicklung der ländlichen Ortsteile bestätigt die Ausweisung der Fläche zur Schaffung von Wohnbauland. Durch die Untere Naturschutzbehörde wird eingeschätzt, dass die Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes Nr. 33 "Muschelkalkhänge westlich der Saaleplatte" nicht erheblich beeinträchtigt werden und die dargestellte Erweiterung des dörflichen Siedlungsgebiets möglich ist.

Nr. C 6: Die Vorbehaltsfläche **Hildebrandstraße / Treunertstraße** ist bereits im FNP 2006 als Wohnbaufläche ausgewiesen. In den Untersuchungen im Rahmen des Gartenentwicklungskonzeptes 2013 sowie der Fortschreibung 2024 wurde hier nach dem Gebot der Innenentwicklung die Aufgabe der Gartennutzung zu Gunsten der Erschließung von Bauflächen vorgesehen. Das Gebiet ist dreiseitig von bestehender Siedlungsfläche umgeben, Randerschließung liegt an. Die aus der Einordnung von begrenzter, kleinteiliger Wohnbebauung resultierenden Auswirkungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vertiefend zu untersuchen. Der Einleitungsbeschluss für den Bebauungsplan (B-WJ 17) wurde auf Grund der Ablehnung durch den Ortsteilrat Kernberge (Beschluss vom 08.07.2013) zurückgezogen.

Nr. C 7b: Eichplatzareal (siehe Kap. D.1.2.4 Tab. D.1. / 13: Vorbehaltsflächen für gemischte Bauflächen)

Nr. C 9: Die Vorbehaltsfläche an der **Hugo-Schrade-Straße** in Winzerla ist in der Wohnbauflächenkonzeption Jena 2035 als Vorbehaltsfläche für eine Mehrfamilienhausbebauung erfasst. Die Darstellung wie im FNP 2006 als Wohnbaufläche wird beibehalten.

Nr. C 11: Die Vorbehaltsfläche **Am Kaiserberg** (Zwätzen) ist bereits im FNP 2006 als Wohnbaufläche dargestellt. Sie ist im Gartenentwicklungskonzept (2013 und 2024) der Kategorie „Aufgabe der Gartennutzung zugunsten Bauland“ zugeordnet und stellt langfristig ein Potenzial für kleinteiligen Wohnungsbau mit gesicherter verkehrlicher Randerschließung über eine verbindliche Bauleitplanung dar.

Nr. D 2-3, 5-6: Die kernstadtnahen Potenzialflächen **Schweizerhöhe, Mädertal** und **Cospedaer Grund** sowie die Fläche **Closewitzer Straße** sind im Gartenentwicklungskonzept (2013 und 2024) der Kategorie „Aufgabe der Gartennutzung zugunsten Bauland“ zugeordnet und sollen auf Grund der wirtschaftlichen Entwicklung Jenas für die erforderliche Wohnraumbereitstellung entsprechend der Wohnbauflächenbilanzierung (vgl. Kap. D.1.1.3) mobilisiert werden. Die Standorte weisen eine integrierte und infrastrukturell gut ausgestattete Lage auf. Eine Darstellung als Wohnbauflächen im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans leitet sich aus den Stadtratsbeschlüssen zum Gartenentwicklungskonzept (2013, 2024) und zur Wohnbauflächenkonzeption Jena 2035 ab. Dem Auftrag des Stadtrats im Beschluss „Wohnen in Jena“, dass „[…] die Erschließung weiterer bisher im Flächennutzungsplan nicht ausgewiesener,

kernstädtischer Potenzialflächen vorzubereiten ist, um so das Wohnungsangebot um neue Qualitäten zu bereichern und den mittel- bis langfristig drohenden Engpässen zu begegnen [...]“, wird mit dieser Flächenneuausweisung gefolgt (vgl. Stadt Jena 2012b, S. 25).

Die Flächen **D 2 Schweizerhöhe** und **D 3 Mädertal** wurden 2022 durch die „Arbeitsgruppe Wohnbauflächen-Alternativenprüfung" als Vorbehaltsfläche für Wohnen bestätigt. Für die Schaffung von Baurecht und die Herstellung der verkehrlichen und medienseitigen Erschließung ist eine verbindliche Bauleitplanung erforderlich. Für Verbandsgärten beinhaltet das Bundeskleingartengesetz verbindliche Regelungen zum Umgang im Rahmen der angestrebten verbindlichen Bauleitplanung (zum Beispiel Flächenersatz, Entschädigung).

Bei der Fläche **D 6 Cospedaer Grund** sind im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung insbesondere der Abstand zum Wald, der überregional bedeutsame und prämierte Qualitätswanderweg Saale-Horizontale, die Belange der Regenwasserableitung und des dezentralen Regenwassermanagements (Regenwassernutzung, -rückhaltung, -versickerung, -verdunstung) sowie die vorhandene Fledermaus-Leitlinie (gemäß FFH-Richtlinie) entlang des Cospedaer Grundes zu berücksichtigen.

Nr. D 7-10: Die Flächen **Trießnitzweg, westlich Emma-Heintz-Straße, Ricarda-Huch-Weg / Am Nordfriedhof** und **Kreuzgasse Zwätzen** stellen sinnvolle Abrundungen bestehender Wohnbereiche dar. Die drei erstgenannten sind im Gartenentwicklungskonzept (2013 und 2024) der Kategorie „Aufgabe der Gartennutzung zugunsten Bauland“ zugeordnet.

Nr. D 11: Der im FNP 2006 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Bereich **Erweiterung von B 4 An der Talschule** in Ziegenhain stellt eine sinnvolle Ergänzung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans B-Zh 03 „An der Talschule“ für Geschosswohnungsbau und kleinteiligen Wohnungsbau dar.

Nr. D 14: In **Isserstedt „An der Siedlung“** besteht mit der Darstellung einer Wohnbaufläche das Ziel der Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes (ruinöse Stallanlagen am Ortsrand).

Mit der Oberen Naturschutzbehörde (ONB) wurde die erforderliche Herausnahme der Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet „Mittleres Saaletal zwischen Göschwitz und Camburg“ abgestimmt (Stellungnahme des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz vom 03.09.2020). Da für die versiegelten Bereiche der ruinösen Stallanlagen der Schutzzweck nicht gegeben ist, wurde durch die ONB ein Aufhebungs- / Grenzänderungsverfahren auf der Basis der landschaftsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen in Aussicht gestellt. Hier besteht das Ziel, den 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.

- **Aufschiebend bedingte Darstellung der Fläche D 14 im Planteil:** Aufgrund der aktuellen Lage im LSG erfolgt in der Plandarstellung eine **überlagernde Darstellung von Wohnbaufläche und Grünfläche**, um eine **zeitliche / bedingte Nutzungsregelung** (angelehnt an §9 Abs. 2 BauGB) zu treffen. Die Wohnbauflächen-Darstellung wird erst wirksam, wenn die Fläche tatsächlich aus dem Landschaftsschutz entlassen worden ist (durch Verkündung im Thüringer Staatsanzeiger). In der Planzeichenlegende wird das Planzeichen (Schraffur in rot / grün) eigenständig definiert als „Wohnbaufläche und Grünfläche gemäß bedingter Darstellung“.

Mit dem Standort **An der Siedlung** in Isserstedt kann im Ergebnis des Stadtratsbeschlusses zur „Wohnbauflächenentwicklung 2035“ bzw. der Wohnbauflächen-Alternativenprüfung (2022) die anteilig entfallene Wohnbaufläche von C1b „Rahmenplan Jenzighang-Mitte" kompensiert werden.

Nr. D 16-17: Die Flächen **Südlicher Ortsrand** in Leutra und **An der Ammerbacher Straße** (Ammerbach, westlicher Ortsrand) wurden ebenfalls im Rahmen der Alternativenprüfung als Ersatz für das auf C1b Jenzighang-Mitte entfallene kleinteilige Wohnungsbausegment neu in die Wohnbauflächenkonzeption 2035 aufgenommen. Städtebauliches Ziel in den dörflichen Ortslagen ist die Wahrung eines angemessenen Verhältnisses zur gewachsenen Ortsstruktur und die Vermeidung einer unmaßstäblichen Überformung der historischen Ortsteile. Eine kleinteilige Bauweise soll sich sich in die umgebende dörfliche Bebauung einfügen.

Der nördliche Flächenanteil der Fläche **D 17 An der Ammerbacher Straße** liegt im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Ammerbach. Im Rahmen der nachfolgenden Planungsebene der konkreteren Bebauungsplanung sind somit Einschränkungen zur Sicherung eines hohen Grünflächenanteils umzusetzen. Eine aufgelockerte Bauweise entspricht einer klimaangepassten und landschaftsbildverträglichen Bauweise.

D.1.1.5. Rücknahme von Flächenausweisungen des FNP 2006

Die Darstellung folgender im FNP 2006 dargestellter Wohnbauflächen entfällt:

Tabelle D.1. / 9: Rücknahme von Flächenausweisungen des FNP 2006

Nr.	PR	vormalige Bezeichnung	Darstellung in der Fortschreibung des FNP
1	W/Z	Deponie Hermann-Löns-Str., Teilbereich	Grünfläche
2	Wi	Wohn- und Geschäftsquartier Friedrich-Zucker-Straße	Gemischte Baufläche
3	O	C1a Jenzighang - West	Grünfläche / Kleingärten
4	O	C1b Jenzighang – Mitte, westliche Teilfläche	Grünfläche / Freizeit- und Kleingärten

PR - Planungsraum, N - Nord, W/Z - West/Zentrum, O - Ost, Wi - Winzerla, Lo - Lobeda, Ort – Ortschaften

Begründung der Rücknahme von Flächenausweisungen:

Nr. 1: Die Sanierungsplanung für die ehemalige Deponie **Hermann-Löns-Straße** wies als Zielstellung eine zukünftige Nutzung als Gärten bzw. Park & Freizeit aus. Eine Sanierung mit dem Ziel Wohnen bzw. einer gemischten Nutzung erfolgte nicht (siehe auch Kap. ➡ D.8.1.2 Kennzeichnungen – Altlasten).

Nr. 2: Wohn- und Geschäftsquartier Friedrich-Zucker-Straße (siehe Kap. D.1.2.4 Tab. D.1. / 12: Planungsrechtlich im Bebauungsplan-Verfahren befindliche gemischte Bauflächen)

Nr. 3: Die Fläche **C1a Rahmenplan Jenzighang-West** sowie die **westliche Teilfläche von C1b Rahmenplan Jenzighang-Mitte** waren im FNP 2006 als Wohnbauflächen (Vorbehaltsflächen) dargestellt. Diese Darstellung beruhte auf dem durch den Stadtrat beschlossenen „Städtebaulichen Rahmenplan Jenzighang“ (1998). An der Entwicklung der Teilfläche C1a Rahmenplan Jenzighang-West wird gemäß dem Beschluss des Stadtrates vom 15.10.2020 zur "Wohnbauflächenkonzeption Jena 2035" nicht weiter festgehalten. Sie verbleibt in Gartennutzung.

Nr. 4: Die Fläche **C1b Rahmenplan Jenzighang-Mitte** ist gemäß Stadtratsbeschluss 20/0468-BV vom 15.10.2020 aus der Wohnbauflächenkonzeption teilweise (westlicher Teil) entfallen. Im Ergebnis der „Arbeitsgruppe Alternativenprüfung“, welche mit Vertretern aus Politik und Verwaltung in 2021/2022 geführt wurde, wird die Darstellung der Wohnbaufläche C1b in ihrer Flächengröße bis auf einen straßenbegleitenden Streifen parallel des Gembdenbaches reduziert. Der Großteil der Fläche C1b wird somit nicht mehr als Wohnbaufläche dargestellt und verbleibt in Gartennutzung (Bericht 22/1526-BE „Wohnbauflächenkonzeption Jena 2035 – Ergebnisse der Alternativenprüfung“ vom 07.07.2022 im Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss).

D.1.1.6. Übersicht Wohnbauflächen

	Wohnbauflächen in ha (ca.)
Bestandsflächen	832,9
planungsrechtlich gesicherte Bauflächen (einschließl. übergeleitete Bebauungspläne)	250,5
planungsrechtlich im Bebauungsplan-Verfahren befindliche Bauflächen	24,3
Vorbehaltsflächen	36,9
Summe	**1.144,6**

Fazit: Hinsichtlich der Ziele zur Entwicklung des Wohnstandortes Jena und hier insbesondere der Attraktivitätssteigerung des Wohnungsangebots ist eine umfangreiche Nutzung von Wohnbauflächenpotenzialen erforderlich. Der Bedarf an Wohnbauflächen hat sich gegenüber dem FNP 2006 erhöht, da im Zeitraum der Aufstellung des FNP 2006 mit der Haushalts- und Bevölkerungsprognose 2003 noch von einer rückläufigen Einwohnerentwicklung ausgegangen wurde. Seitdem hat sich die Stadt Jena von einer schrumpfenden hin zu einer wachsenden Stadt entwickelt. Mit der Haushalts- und Bevölkerungsprognose 2014 und auch mit der aktuellen Prognose 2019 wurde Jena ein weiteres Wachstum prognostiziert. Auch bei einer aktuell leicht rückläufigen Bevölkerungsentwicklung ist für Jena nicht von einer entsprechenden Entlastung des Wohnungsmarktes auszugehen. Neben der anhaltenden Suburbanisierung ist zu berücksichtigen, dass sich die Bevölkerungsentwicklung nicht linear auf die Entwicklung der Wohnhaushalte überträgt. Darüber hinaus prägen qualitative Veränderungen der Wohnraumnachfrage – insbesondere infolge veränderter Wohnformen und Ansprüche an das Wohnen – die aktuelle Marktsituation wesentlich.

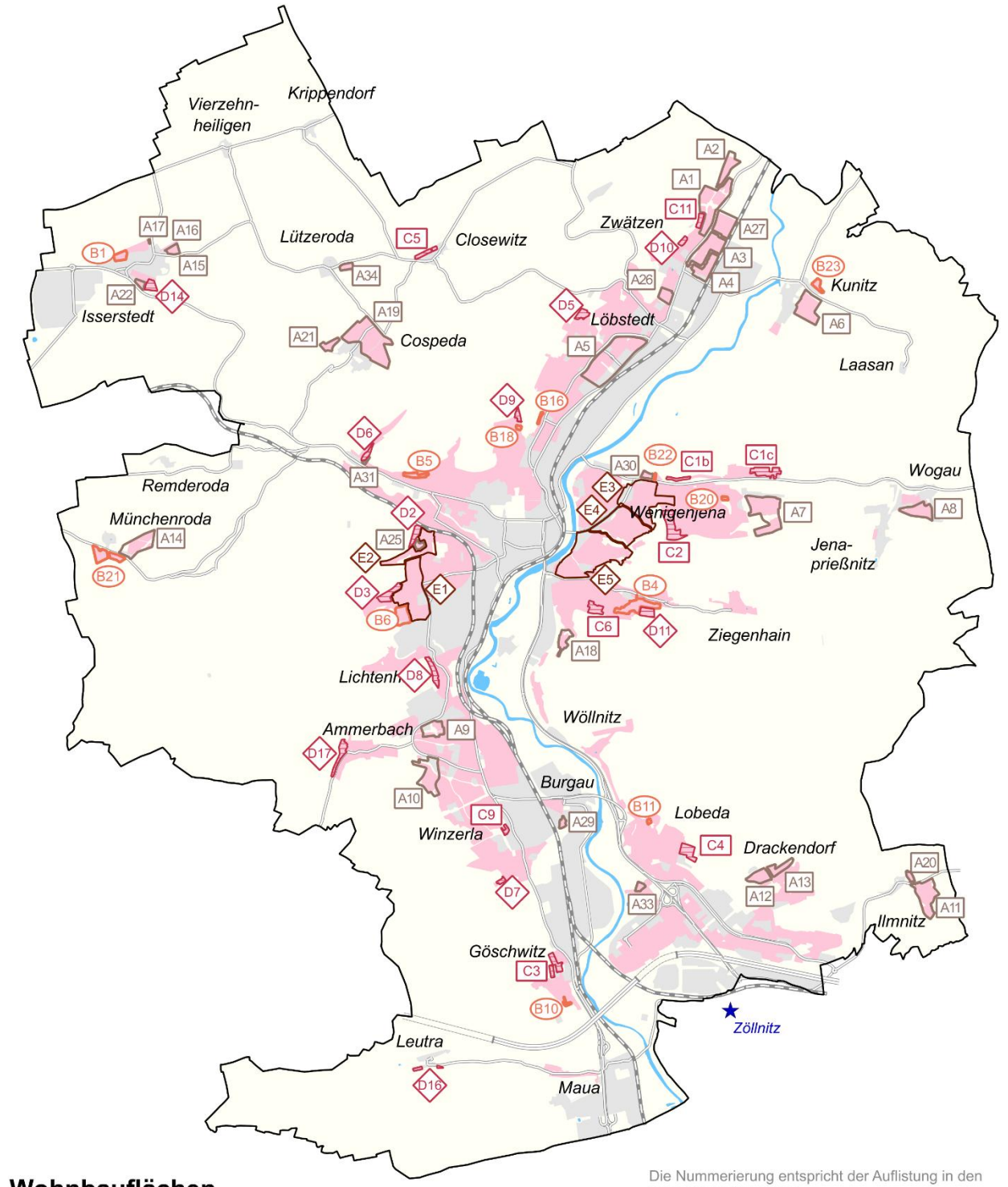
Der Flächenzuwachs setzt sich aus den zusätzlichen Potenzialflächen nach Wohnbauflächenkonzeption 2035 (Tabelle D), der Integration von beschlossenen Änderungen / Berichtigungen zum FNP 2006 im Rahmen verbindlicher Bauleitplanungen (zum Beispiel Am Oelste, Beim Mönchberge, Nördlich der Karl-Liebknecht-Straße, Altes Gut Burgau) und Anpassungen von Nutzungsarten gemäß der jeweiligen Bestandssituationen zusammen.

Aus den Berechnungen der Wohnbauflächenkonzeption 2035 ergibt sich für die Stadt Jena bis 2035 eine Nachfrage in der Basis-Variante (Real Case) nach insgesamt ca. 3.251 Wohnungen, in der Ziel-Variante (Best Case) nach insgesamt ca. 5.238 Wohnungen.

Dem steht aus den mobilisierbaren Baulücken, den planungsrechtlich gesicherten Bauflächen (einschließlich rechtskräftiger, übergeleiteter Bebauungspläne), den im Bebauungsplan-Verfahren befindlichen Bauflächen und den Vorbehaltsflächen ein Potenzial von ca. 4.830 Wohnungen gegenüber. Damit sichern die Darstellungen des Flächennutzungsplans innerhalb der Stadt ein quantitativ ausreichendes Flächen- und Wohnungsangebot einschließlich einer strategischen Flächenreserve für das angestrebte Wachstum der Stadt über die Basis-Variante hinaus.

Mit diesem Angebot wird dem Auftrag des Stadtrats gemäß dem Stadtratsbeschluss 20/0482-BV „Verstetigung der Wohnungspolitik für Jena: Richtlinien und Konzeptvergabe“ sowie dem Grundsatzbeschluss 24/2354-BV vom 23.04.2024 zum „Jenaer Baulandmodell Wohnen“ 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.

Am 19.05.2020 erfolgte (vor Beschlussfassung durch den Stadtrat im Oktober 2020) eine Abstimmung mit dem Thüringer Landesverwaltungsamt (TLVwA) zur Fassung des Endberichts zur Wohnbauflächenkonzeption 2035 (Stand 26.03.2020). Die im Konzept aufgeführten grundlegenden Aussagen zum Wohnbauflächen-Bedarf wurden seitens des TLVwA als nachvollziehbar bestätigt. Somit wurde das Konzept als Grundlage für die Erarbeitung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplans bestätigt.



Wohnbauflächen

Die Nummerierung entspricht der Auflistung in den vorgenannten Tabellen.

- Wohnbaufläche
- A — planungsrechtlich gesicherte Fläche
- rechtskräftiger, übergeleiteter Bebauungsplan
- B — planungsrechtlich im Verfahren befindliche Fläche
- C — Vorbehaltsfläche (FNP2006)*
- D — Potenzialfläche (Wohnbauflächenkonzept 2035)*

* Abgrenzung entsprechend Prüffläche im Umweltbericht

- gemischte Baufläche (incl. Kerngebiet)
- weitere Siedlungsfläche
- ★ interkommunale Entwicklungsfläche Zöllnitz gemäß Kooperationsvereinbarung
- B23 / D14 **aufschiebend bedingte Darstellung:** Wohnbaufläche und Grünfläche - betrifft Flächen B23 Kunitz und D14 Isserstedt

FNP Jena

0 0,5 1 1,5 2 km

Abb. D.1. / 4: Textkarte Wohnbauflächen (eigene Darstellung FD Stadtentwicklung)

D.1.2. Gemischte Bauflächen

Gemischte Bauflächen dienen grundsätzlich dem Nebeneinander von Wohnnutzung und die Wohnnutzung nicht erheblich beeinträchtigenden gewerblichen Nutzungen.

Die gemischt genutzten Bereiche in Jena werden im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen in zwei Kategorien verschiedenfarbig dargestellt:

- gemischte Bauflächen und
- gemischte Bauflächen mit Kerngebietsfunktion.

Die gemischten Bauflächen (ohne Kerngebietsfunktionen) werden im Flächennutzungsplan gemäß §5 Abs. 2 BauGB dargestellt. Die nähere Bestimmung von Baugebieten gemäß §§5 bis 7 der BauNVO als Dorfgebiete (MD), dörfliche Wohngebiete (MDW), Mischgebiete (MI) und urbane Gebiete (MU) erfolgt nachfolgend im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Ebene Bebauungsplan). Diesen Baugebieten liegen unterschiedliche zulässige Nutzungen zugrunde.

Im Flächennutzungsplan erhalten die **gemischten Bauflächen mit Kerngebietsfunktionen** nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung eine separate Darstellung. Auf diesen Flächen sind mit Ausnahme unverträglicher gewerblicher oder industrieller Nutzungen alle baulichen Nutzungen möglich. Die Wohnnutzung hat hier im Vergleich zur allgemeinen gemischten Baufläche eine geringere, eher untergeordnete Bedeutung. Die gesonderte Darstellung gemischter Bauflächen mit Kerngebietsfunktion dient der gezielten Steuerung der Entwicklung von Standorten mit kerngebietstypischen Funktionen im Stadtraum.

D.1.2.1. Ausgangslage

Gemischte Bauflächen bilden den gewachsenen, kleinteiligen Nutzungsbestand im **inneren Stadtgebiet** mit gemischter Gewerbe- und Wohnnutzung ohne eine eindeutig überwiegende bauliche Einzelnutzungsart und ohne eine geplante Entwicklung zu einem Nutzungsschwerpunkt ab. Es besteht ein Nebeneinander von gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung ohne Beeinträchtigung der Belange beider Nutzungen.

Bestehende gemischte Bauflächen

Der überwiegende Anteil der im Flächennutzungsplan dargestellten bestehenden gemischten Bauflächen befindet sich in Ergänzung zu und zur Versorgung von Wohnquartieren bzw. im Umfeld bestehender Gewerbegebiete und ist somit ein grundlegender Bestandteil bei der angestrebten Umsetzung des kommunalen Zieles einer „Stadt der kurzen Wege".

Die jeweiligen Übergänge zwischen den gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen, gewerblichen Bauflächen sowie den innerstädtischen Sonderbauflächen für Forschung und Lehre sind fließend. Die Nutzungen können ineinander übergehen und sind teilweise kaum voneinander zu unterscheiden. Der überwiegende Teil gewerblicher Nutzungen auf gemischten Bauflächen genießt Bestandsschutz. Meistens handelt es sich hier um unternehmensbezogene Dienstleistungen, die mit der möglichen Wohnnutzung in gemischten Bauflächen verträglich sind. Gemischte Bauflächen „... üben vielfach eine Pufferfunktion aus und bilden einen sinnvollen Übergang zwischen Gewerbebetrieben auf gewerblichen Bauflächen und benachbarten Wohnnutzungen. Hier können insbesondere Dienstleister und andere nicht-störende Gewerbe eine wichtige Funktion einnehmen. Diese Übergangsbereiche gilt es sowohl im Sinne der „durchmischten“ Stadt als auch als Schutzbereiche zwischen möglicherweise konkurrierenden Nutzungen zu erhalten.“ (Stadt Jena 2013a, S. 56).

Die **heterogene Nutzungsstruktur** der gemischten Bauflächen spiegelt sich in der Regel in heterogenen Bebauungsstrukturen wider. In der Mobilisierung von bisher mindergenutzten Flächen und in städtebaulichen Ergänzungen in rückwärtigen Bereichen und entlang von Verkehrsflächen liegen Potenziale für Nutzungsergänzungen und somit zur Weiterentwicklung dieser gemischt-genutzten lebendigen Quartiere.

Gemischte Bauflächen in den ländlichen Ortsteilen und historischen Ortskernen

Neben den vorab beschriebenen innerstädtischen Gemengelagen werden über die gemischten Bauflächen ein Großteil der **ländlichen Ortsteile und historischen Ortskerne** mit einer Durchmischung von Wohnen, Handwerk und Gewerbe sowie teilweise auch land- und forstwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen erfasst. Intakte Gehöftstrukturen bieten sich auch weiterhin für eine landwirtschaftliche Nutzung für den Eigenbedarf, für Wiedereinrichter sowie für den Betrieb nichtstörender Handwerks- und Gewerbebetriebe an. Zu den Ortsteilen, in denen noch land- und forstwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen vorhanden sind und die entsprechend einen dörflichen Charakter aufweisen, zählen: **Closewitz, Krippendorf, Laasan, Remderoda** und **Vierzehnheiligen**. Diese werden vollständig als gemischte Bauflächen dargestellt.

Die Jenaer Ortsteile, in denen sich ehemalige Dorfgebiete aufgrund der Lagegunst zu Hauptverkehrsstraßen, der Anzahl vorhandener Nebenanlagen sowie der Größe der Grundstücke teilweise zu Wohn- und Mischgebieten gemäß Baunutzungsverordnung verändert haben bzw. verändern werden, werden anteilig als gemischte Bauflächen dargestellt. Dies betrifft die Ortsteile **Burgau, Cospeda, Drackendorf, Göschwitz, Ilmnitz, Isserstedt, Jenaprießnitz, Kunitz, Leutra, Lichtenhain, Löbstedt, Lützeroda, Maua, Winzerla, Wöllnitz, Wogau** und **Zwätzen**.

Die Ortsteile **Ammerbach, Lobeda-Altstadt** und **Ziegenhain** werden vollständig als Wohnbauflächen dargestellt (siehe auch Kap. ➡ D.1.1 Wohnbauflächen).

Die Darstellung der bestehenden Dorflagen der ländlichen Ortsteile und historischen Ortskerne als gemischte Bauflächen stellt eine städteplanerische Zielstellung für die langfristige Entwicklung dar. Hier sollen die dorftypischen Strukturen mit ihren Nutzungsmischungen so weit als möglich erhalten und als charakteristische Orts- und Landschaftsbilder weiterentwickelt werden. Die Darstellung als gemischte Bauflächen lässt alle Nutzungsoptionen des ländlichen Raumes zu und sichert verbliebene dorftypische Nutzungen (Leben und Arbeiten) innerhalb der Ortsteile. Sie dient somit zur Sicherung der Funktionsmischung und damit einer urbanen Belebung im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ (Verkehrsvermeidung usw.). Bauplanungsrechtliche Zulässigkeiten sind aus dieser Darstellung jedoch nicht ableitbar.

Bei den bestehenden gemischten Bauflächen erfolgten bis auf kleinteilige Anpassungen an beschlossene Fachkonzepte bzw. an die Bestandssituation und Richtigstellungen gemäß bauplanungsrechtlicher Bewertung keine wesentlichen Änderungen, so dass die Darstellungen des FNP 2006 für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans in großen Teilen Gültigkeit haben.

Gemischte Bauflächen mit Kerngebietsfunktion

Die Innenstadt ist der dominante Bereich im Funktionsgefüge Jenas, von ihr gehen Impulse für die Gesamtstadt aus. Über die reinen Quartiersfunktionen sind Funktionen mit gesamtstädtischer, regionaler und zum Teil auch überregionaler Bedeutung angesiedelt. Im Flächennutzungsplan werden die Teile der Jenaer Innenstadt mit einem **kerngebietstypischen Nutzungsmix** aus Handel, nichtstörendem Gewerbe, zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dementsprechend farblich differenziert als gemischte Bauflächen mit Kerngebietsfunktion dargestellt. Dies gilt auch für Teilgebiete, für die durch Bebauungspläne und Beschlusslagen das Entwicklungsziel Kerngebiet festgelegt wird. Gemischte Bauflächen mit Kerngebietsfunktion sind insbesondere der Bereich von der Goethe-Galerie über den Eichplatz mit Neuer Mitte bis zur Löbderstraße, wo eine Vielzahl oberzentraler und innerstädtischer Funktionen in Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden angesiedelt sind, sowie der Bereich um den Ernst-Abbe-Platz. Hier stellen die traditionellen Universitätsstandorte, die das Jenaer Image erheblich prägen, bedeutende oberzentrale Standortfaktoren eines Kerngebietes dar.

Auf Grund der kerngebietstypischen Konzentration auf einen Nutzungsmix aus Handel, nichtstörendem Gewerbe, zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur ist der Anteil der Wohnnutzung in diesen gemischten Bauflächen mit Kerngebietsfunktion zwar deutlich reduzierter als in den allgemeinen gemischten Bauflächen. Die in diesen Bereichen angesiedelten, unterschiedlichen Nutzungen,

die mit einem umfangreichen Arbeitsplatzangebot verbunden sind, sind jedoch als Bereicherung des Wirtschaftslebens in der Innenstadt zu wahren.

Die erfolgte Darstellung als gemischte Baufläche mit Kerngebietsfunktion steht in Übereinstimmung mit dem Zentralen Versorgungsbereich / Hauptzentrum „Innenstadt“ gemäß Zentrenkonzept (siehe auch Kap. ➠ D.2.4 Ausstattung des Gemeindegebietes mit zentralen Versorgungsbereichen / Zentrenkonzept). Ziel ist die Sicherung und gezielte Steuerung der Entwicklung der kerngebietstypischen Funktionen und die Stärkung der Innenstadt als Standort mit gesamtstädtischer und überörtlicher Versorgungsfunktion.

In nachfolgender Tabelle sind die bestehenden gemischten Bauflächen mit Kerngebietsfunktion entsprechend den tatsächlichen Verhältnissen des Bestands aufgeführt, die über die Darstellung im Flächennutzungsplan analog dem FNP 2006 in ihrem Bestand gesichert werden.

Tabelle D.1. / 10: Bestehende gemischte Bauflächen mit Kerngebietsfunktion

Nr. *	PR	Bezeichnung	Baufläche in ha (ca.)
1	W/Z	Goethe-Galerie / Campus Friedrich-Schiller-Universität (FSU) am Leutragraben (zw. Krautgasse und E.-Abbe-Straße)	3,9
2	W/Z	Eichplatz, Bereich Neue Mitte	1,3
3	W/Z	Löbderstraße (zw. Ludwig-Weimar-Gasse und Nonnenplan)	1,2
Summe			**6,4**

PR - Planungsraum, N - Nord, W/Z - West/Zentrum, O - Ost, Wi - Winzerla, Lo - Lobeda, Ort – Ortschaften
*Basis der Flächenermittlung Maßstab 1:10.000, * Nummerierung = Zuordnung der Flächen in der Textkarte*

Planungsrechtlich gesicherte gemischte Bauflächen

Neben den bestehenden gemischten Bauflächen sind im Stadtgebiet folgende planungsrechtlich gesicherte gemischte Bauflächen (mit und ohne Kerngebietsfunktion) dargestellt, die zum Teil bereits im FNP 2006 erfasst waren (grau hinterlegt) – hinzugekommene oder geänderte Flächen werden weiß hinterlegt und nachfolgend erläutert.

Tabelle D.1. / 11: Planungsrechtlich gesicherte gemischte Bauflächen

Nr. *	PR	Nummer gemäß Wohnbauflächenkonzeption / Bezeichnung Baufläche, gesichert gem. Bebauungsplan (Geltungsbereich GB in ha (ca.))	Baufläche in ha (ca.)	Verfahrensstand / Bemerkungen
1	N	A 3 / Zwätzen-Nord, 1.BA B-Zw 01 **„Zwätzen Nord“** ** (GB 11,2)	1,1	(im Verfahren)
2	N	A 4 / Zwätzen-Nord, 2.BA B-Zw 01.1 **„Leibnizstraße Südteil“** ** (GB 7,0)	0,4	Satzungsbeschluss: 05/2020
3	N	A 5 / Löbstedt, Camburger Straße, Teil 1 B-Lb 03.1 **„Camburger Straße Teil 1“** ** (GB 26,8)	6,1	Satzungsbeschluss: 11/1996, Rechtskraft seit 03/1997 (1. Änd 08/2014)
4	N	Am Egelsee B-Cam 03 **„Camburger Straße Teil 2 - Technikpark"** (GB 4,3)	0,8	Satzungsbeschluss: 09/2004, Rechtskraft seit 04/2007
5	N	Mittlerer Spitzweidenweg B-J 37 **„Mittlerer Spitzweidenweg"** (GB 1,6)	1,0	Satzungsbeschluss: 09/2016, Rechtskraft seit 03/2017
6	W/Z	Inselplatz / Steinweg B-J 03 **„Inselplatz“** (GB 2,8)	0,3	Satzungsbeschluss: 04/2018, Rechtskraft seit 05/2018

7	W/Z	Technologiepark Am Felsenkeller B-J 29/03 **„Felsenkeller / Rathenaustr.“** (GB 6,9)	2,0	Satzungsbeschluss 08/2003, Rechtskraft seit 03/2004
8	W/Z	A 24 / Wohn- und Geschäftshäuser Carl-Zeiss-Promenade, VBB-Lh 02 **„Wohn- und Geschäftshäuser Carl-Zeiss-Promenade“** (GB 0,2)	0,2	Satzungsbeschluss: 11/2012, Rechtskraft seit 02/2013
9	W/Z	dotSource Campus VBB-J 46 **„dotSource Campus“** (GB 0,8)	0,7	Satzungsbeschluss 03/2024
10	O	E 3 / Steinborn B-Wj 02 **„Steinborn“** **(GB 22,0)	2,5	Alte städtebauliche Planungen von 1927 bzw. 1939, 1991 als Bebauungsplan übergeleitet, „Gemischtes Wohngebiet“ nach Bauplanordnung
11	O	E 4 / Gänseberg B-WJ 01 **„Gänseberg“** ** (GB 20,6)	2,4	
12	O	E 5 / Hausbergviertel B-Wj 03 **„Hausbergviertel“** ** (GB 34,1)	3,4	
13	Wi	A 35 / Oßmaritzer Straße VbB-Wz 06 **„Wohnbebauung An der Oßmaritzer Straße“** (GB 0,7)	0,6	Satzungsbeschluss 04/2025 (Hinweis: in der Wohnbauflächenkonzeption 2035 (Stand 29.08.2022) noch im Verfahren unter B 19)
14	Lo	A 28 / Kastanienstraße B-Lo 08 **„Kastanienstraße“** (GB 0,9)	0,5	Satzungsbeschluss: 10/2016, Rechtskraft seit 05/2017
15	Ort	A 14 / Münchenroda, Im Oberfelde B-Mr 02.1 / B-Mr 02.2 **„Im Oberfelde“** (1. / 2. Änd.) ** (GB 9,5)	1,4	Rechtskraft 1. Änderung 1995, 2. Änd. Rechtskraft 1997
16	Ort	Jenaprießnitz VE-Jp 01 **„In den Mühläckern“** (GB 0,5)	0,5	Satzungsbeschluss: 06/1993, Rechtskraft seit 10/1993
… mit Kerngebietsfunktion				
17	W/Z	Inselplatz / Steinweg B-J 03 **„Inselplatz“** (GB 2,8)	0,5	Satzungsbeschluss: 04/2018, Rechtskraft seit 05/2018
18	W/Z	A 32 / Eichplatz - Baufeld A VBB- J 45 **„EichplatzAreal - Baufeld A“**	0,7	Satzungsbeschluss 04/2024 (Hinweis: in der Wohnbauflächenkonzeption 2035 (Stand 29.08.2022) noch Vorbehaltsfläche C 7a)
Summe			**25,1**	

PR - Planungsraum, N - Nord, W/Z - West/Zentrum, O - Ost, Wi - Winzerla, Lo - Lobeda, Ort – Ortschaften

*Basis der Flächenermittlung Maßstab 1:10.000, * Nummerierung = Zuordnung der Flächen in der Textkarte*

*** Bebauungsplan mit anteiliger Wohnbaufläche – siehe Tab. D.1. / 5 und D.1. / 6*

Änderungen zum FNP 2006:

Nr. 3: Löbstedt, Camburger Straße Teil 1 (siehe Kap. D.1.1.1 – Tab. D.1. / 5: Planungsrechtlich gesicherte Wohnbauflächen)

Nr. 5: Die Fläche **„Mittlerer Spitzweidenweg“** war im FNP 2006 als Bahnfläche dargestellt. Das Areal mit einer geringen Restbebauung wurde 2012/13 nach §23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) von Betriebszwecken der Deutschen Bahn freigestellt (entwidmet) und ist gemäß dem Konzept „Arbeitsplatz- und Gewerbeflächenentwicklung Jena 2025“ (GE-Konzept 2025) Bestandteil der gewerblichen Flächenentwicklung in Jena-Nord. Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan-Verfahren B-J 37 „Mittlerer Spitzweidenweg“ erfolgte 2017 eine FNP-Berichtigung (siehe auch Kap. ➡ D.2.1.1 – Tab. D.2. / 2: Planungsrechtlich gesicherte gewerbliche Bauflächen).

Nr. 6 und 17: Im Bereich **Inselplatz / Steinweg** schafft der Bebauungsplan B-J 03 „Inselplatz“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Campus für die Friedrich-Schiller-Universität in

direktem räumlichem Bezug zum Universitätshauptgebäude am Fürstengraben. Die Darstellung im FNP 2006 als gemischte Baufläche mit Kerngebietsfunktion wurde daher für einen überwiegenden Teil des Geltungsbereichs aufgegeben und durch die Darstellung einer Sonderbaufläche Forschung und Lehre ersetzt. Die Änderung des FNP 2006 (4. FNP-Änderung) erfolgte 2016 im Parallelverfahren. Die Beibehaltung der Kerngebietsfunktion auf einem Teilbereich des Bebauungsplans B-J 03 „Inselplatz“ am Steinweg entspricht der Lage und Bedeutung des Gebietes in der Jenaer Innenstadt an der im Zentrenkonzept der Stadt Jena beschriebenen Hauptentwicklungsachse, mit räumlicher Anbindung über den Steinweg nach Westen zum Altstadtkern. Hier erfolgt u.a. die Unterbringung von Büronutzungen (Intershop).

Nr. 9: Das Areal des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBB-J 46 **„dotSource Campus“** befindet sich im Stadtteil Jena-Zentrum auf den Grundstücken der „ehemaligen Feuerwache“ sowie des „alten Gaswerkes“. Mit der Umsetzung der Planung wird im Sinne eines „Stadt in der Stadt-Konzepts“ im Innenstadtbereich ein attraktiver und zukunftsorientierter Gebäudekomplex sowohl mit gebietstypischen Nutzungen wie Büro, Einzelhandel, Gewerbe, Gastronomie als auch mit einem hohen Wohnanteil geschaffen. Der Standort wurde in der Hochpunktstudie der Stadt Jena (Fortschreibung 2021) aufgrund der guten Wahrnehmbarkeit vom Stadteingang im Norden und aufgrund der Lage an frequentierten Kreuzungen als geeigneter Hochpunktstandort identifiziert. Die Konzentration der Baumasse auf einem kleinen „Fußabdruck“ (Hochhaus) steht für sparsamen Umgang mit Grund und Boden und schont effektiv bestehende natürliche Räume.

Nr. 13: Mit dem mit Satzungsbeschluss vom 29.04.2025 vom Stadtrat bestätigten vorhabenbezogenen Bebauungsplan VbB-Wz 06 „**Wohnbebauung An der Oßmaritzer Straße**“ wird mit der Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit unterlagerten Gewerbeeinheiten in den Erdgeschosszonen die städtebauliche Neuordnung sowie eine behutsame, städtebaulich angemessene Nachverdichtung eines integrierten, bestehenden Quartiers verfolgt. Ziel ist die Entwicklung eines Gebäudeensembles mit differenziertem Wohnungsangebot mit Serviceangeboten für Familien und Senioren. Die bereits im FNP-2006 als gemischte Baufläche dargestellte Revitalisierungsfläche befindet sich in einem gemischt genutzten Bereich zwischen dem alten Ortskern Jena-Winzerla und der mehrgeschossigen Wohnbebauung von Neu-Winzerla und ist derzeit untergenutzt.

Nr. 15: Am Standort **Münchenroda, Im Oberfelde** erfolgte gemäß dem Bebauungsplan B-Mr 02.1 „Im Oberfelde“ in Teilen eine Darstellungskorrektur von Wohnbaufläche in gemischte Baufläche.

(Hinweis für die nachfolgende Planungsebene: Für die im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Bauflächen mit Kerngebietsfunktion im Areal des Eichplatzes (Baufeld A und B) bedarf es im Rahmen der nachfolgenden Planungsebene (verbindliche Bauleitplanung) hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nicht zwingend einer durchgängigen Festsetzung von Kerngebieten nach §7 BauNVO. Teilbereiche könnten im Falle von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen auch vorhabenkonkret oder als urbane Gebiete nach §6a BauNVO festgesetzt werden, ohne dass es dabei zwingend einer Änderung des Flächennutzungsplans bedarf.)

Damit stehen gemischte Bauflächen als Bestandsflächen und als planungsrechtlich gesicherte Flächen in einem Umfang von insgesamt ca. 272,0 ha zur Verfügung, davon ca. 7,5 ha als gemischte Bauflächen mit Kerngebietsfunktion.

D.1.2.2. Planungsgrundlagen

- Entwicklungskonzeption für die ländlichen Ortsteile und historischen Ortskerne Jenas, Stadtratsbeschluss 15/0411-BV vom 26.08.2015 (Stadt Jena 2015a)
- „Arbeitsplatz- und Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Stadt Jena 2035“, Stadtratsbeschluss 21/1233-BV vom 23.03.2022 (Stadt Jena 2021a)
- Baulandkataster für Wohnen der Stadt Jena (Stadt Jena 2014a, erstveröffentlicht 06/2014)
- Rahmenplan Eichplatz, Stadtratsbeschluss 17/1250-BV vom 07.06.2017 (Stadt Jena 2017b)

- Bebauungsplan VBB-J 45 „Eichplatzareal - Baufeld A“ (Satzungsbeschluss 24/2341-BV, 24.04.2024)
- FNP-Änderung Nr. 4 für den Bereich „Inselplatz“ (2016)

D.1.2.3. Entwicklungsziele, Bedarfsermittlung, Prognosen

Die im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Bauflächen stellen nicht nur das Ergebnis einer historischen Entwicklung dar, sondern sind auch zukünftig elementare Bestandteile der Stadtstruktur, mit denen eine Vereinigung vielfältiger Funktionen der Stadtentwicklung, eine polyzentrische Prägung der Siedlungsstruktur, eine verträgliche Nutzungsmischung und insbesondere eine „Stadt der kurzen Wege“ angestrebt werden.

Die Darstellung gemischter Bauflächen mit Kerngebietsfunktion über den Bestand hinaus wird über verbindliche Bauleitplanungen untersetzt (vgl. Tab. D.1. / 11 und 13). Damit erfolgt die Sicherung und gezielte Steuerung der Entwicklung kerngebietstypischer Funktionen und somit eine Stärkung der Innenstadt als Standort mit einer gesamtstädtischen und überörtlichen Versorgungsfunktion unter einer gleichzeitigen, gebietsverträglichen Integration von Wohnnutzungen.

Die mit der Darstellung **gemischter Bauflächen** verfolgten **Entwicklungsziele der Stadt** lehnen sich direkt an die Ziele der Ausweisung der Wohnbauflächen (siehe auch Kap. ➡ D.1.1.3 Wohnbauflächen / Entwicklungsziele, Bedarfsermittlung, Prognosen) sowie der gewerblichen Bauflächen (siehe auch Kap. ➡ D.2.1.3 Gewerbliche Bauflächen / Entwicklungsziele, Bedarfsermittlung, Prognosen) an.

Hier erfolgt auch die jeweilige Bedarfsermittlung unter Betrachtung gemischter Bauflächenanteile.

Gewerbeanteil in den gemischten Bauflächen

Gemäß dem Konzept „Arbeitsplatz- und Gewerbeflächenentwicklung Jena 2025“ ist eine prozentuale Einschätzung, wie viele der gemischten Bauflächen gewerblich genutzt werden bzw. welche Erwerbstätigenzahl in Relation zur Gesamterwerbstätigenzahl der Stadt dahintersteht, schwer möglich. Hier ist davon auszugehen, dass das verarbeitende Gewerbe eher auf Gewerbeflächen als auf gemischten Bauflächen vorhanden sein wird; im umgekehrten Fall finden sich unternehmensnahe und personenbezogene Dienstleister eher auf gemischten Bauflächen. (vgl. Stadt Jena 2013a, S. 56). In der Fortschreibung des GE-Konzepts bis 2035 „[…] werden keine Aussagen zu dem zukünftigen Umfang gemischter Bauflächen für die gewerbliche Entwicklung getroffen. Es wird davon ausgegangen, dass das Verhältnis von gewerblichen Nutzungen und der Erwerbstätigkeit zwischen gewerblichen und gemischten Flächen gleichbleibend ist. Insofern reicht es für die Flächenbedarfsprognose aus, sich auf die gewerblichen Bauflächen zu konzentrieren. Die den Bedarfsprognosen zugrunde liegenden Annahmen zu Flächenkennziffern, Produktivität etc. [...] gelten somit auch für gemischte Bauflächen.“ (Stadt Jena 2021a, S. 38)

Methodischer Hinweis: Die gemischten Bauflächen wurden im Konzept „Arbeitsplatz- und Gewerbeflächenentwicklung Jena 2035“ für die Berechnung der zukünftigen Gewerbeflächenbedarfsprognose über die den Bedarfsprognosen zugrunde liegenden Annahmen zu Flächenkennziffern, Produktivität etc. unabhängig von der Flächenkategorie (gewerbliche bzw. gemischte Baufläche) berücksichtigt und sind somit in die Bedarfsermittlung der gewerblichen Bauflächen eingegangen (siehe auch Kap. ➡ D.2.1.3 Gewerbliche Bauflächen / Entwicklungsziele, Bedarfsermittlung, Prognosen).

Wohnanteil in den gemischten Bauflächen

Alle freien Flächenpotenziale für Wohnen innerhalb gemischter Bauflächen - d.h. Baulücken innerhalb bestehender gemischter Bauflächen sowie freie Flächen innerhalb von Bebauungsplänen und Vorbehaltsflächen - sind in der Wohnbauflächenkonzeption Jena 2035 als Wohnbauflächenpotenzial erfasst worden und als zur Verfügung stehende Potenziale in die Wohnbauflächenbilanzierung eingegangen (siehe auch Kap. ➡ D.1.1 Wohnbauflächen).

D.1.2.4. Planungen

Über die Erhaltung der Bestandsflächen hinaus sind nur in geringem Umfang neue gemischte Bauflächen innerhalb von in Aufstellung befindlichen Verfahren geplant.

Planungsrechtlich im Bebauungsplan-Verfahren befindliche gemischte Bauflächen

In der folgenden Tabelle werden planungsrechtlich im Bebauungsplan-Verfahren befindliche gemischte Bauflächen aufgelistet. Davon waren Teile bereits im FNP 2006 als gemischte Baufläche erfasst (grau hinterlegt), hinzugekommene oder geänderte Flächen werden weiß hinterlegt.

Tabelle D.1. / 12: Planungsrechtl. im Bebauungsplan-Verfahren befindliche gemischte Bauflächen

Nr. *	PR	Nummer gem. Wohnbauflächenkonzeption / Bezeichnung Baufläche, Bebauungsplan-Verfahren (Geltungsbereich GB in ha (ca.))	Baufläche in ha (ca.)	Verfahrensstand / Bemerkungen
1	W/Z	B 6 / Lichtenhain ** B-J 30 **„Lichtenhainer Oberweg“** (GB 3,8)	0,4	Einleitungsbeschluss 11/2000, Offenlage 2007 / 2010
2	W/Z	Nördlich der Stadtkirche B-J 27 **„Hinter der Stadtkirche“** (GB 0,6)	0,6	Einleitungsbeschluss 11/1997
3	W/Z	B 17 / Bereich Frauengasse / Am Eisenbahndamm VBB-J 41 **„Quartier 22“** (GB 0,3)	0,3	Einleitungsbeschluss 04/2018
4	Wi	VBB-Am 08 **„Wohn- und Geschäftsquartier Friedrich-Zucker-Straße“**	0,7	Einleitungsbeschluss 03/2023
5	Ort	B 2 / Isserstedt, Am Kapellendorfer Weg B-IS 11 **„Am Kapellendorfer Weg“** (GB 2,4)	2,2	Einleitungsbeschluss 12/1993
Summe			**4,2**	

PR - Planungsraum, N - Nord, W/Z - West/Zentrum, O - Ost, Wi - Winzerla, Lo - Lobeda, Ort – Ortschaften

*Basis der Flächenermittlung Maßstab 1:10.000, * Nummerierung = Zuordnung der Flächen in der Textkarte*

*** Bebauungsplan mit anteiliger Wohnbaufläche – siehe Tab. D.1. / 7*

Begründung der Planungen:

Nr. 1: Lichtenhain, Lichtenhainer Oberweg (siehe Kap. D.1.1 – Tab. D.1. / 7: Planungsrechtlich im Bebauungsplan-Verfahren befindliche Wohnbauflächen)

Nr. 2: Mit dem Einleitungsbeschluss zum Bebauungsplan B-J 27 „Hinter der Stadtkirche“ für die Fläche **Nördlich der Stadtkirche** wurde bereits im FNP 2006 die Schließung des Quartiers an der Schlossgasse und eine städtebauliche Neuordnung des Bereiches nördlich der Stadtkirche mittels einer verträglichen, urbanen Bebauung verfolgt.

Nr. 3: Auf der gemischten Baufläche zwischen **Frauengasse / Am Eisenbahndamm** ist mittels VBB-J 41 „Quartier 22“ die Errichtung von mehrgeschossigen Gebäuden südlich des Steinwegs mit einem Hochpunkt für Wohnen und für Büronutzungen vorgesehen. Das Vorhaben soll damit unter anderem auch einen Beitrag zur Deckung des starken Büroflächenbedarfs leisten.

Nr. 4: Mit dem **Wohn- und Geschäftsquartier Friedrich-Zucker-Straße** wird über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB-AM 08 der Bereich des ehemaligen Columbus-Centers in Ammerbach neu entwickelt. Ziel der Planung ist die Schaffung einer Auftakt- und Torsituation für Jena-Winzerla sowie eine nachhaltige Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers mit einem Angebot an Wohn- und (nicht störenden) Gewerbeflächen sowie ergänzenden Dienstleistungen.

Nr. 5: Die gemäß dem Aufstellungsbeschluss vorgesehene gemischte Baufläche **Isserstedt, Am Kapellendorfer Weg** war ebenfalls bereits im FNP 2006 dargestellt. Sie entspricht dem dörflichen Charakter und bestätigt die angrenzenden, vorhandenen Nutzungen.

Vorbehaltsflächen für gemischte Bauflächen

Neben Flächen mit einer bereits eingeleiteten verbindlichen Bauleitplanung werden in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans Vorbehaltsflächen für gemischte Bauflächen dargestellt. Über eine verbindliche Bauleitplanung kann hier Baurecht geschaffen werden.

Tabelle D.1. / 13: Vorbehaltsflächen für gemischte Bauflächen (grau hinterlegte Flächen = bereits im FNP 2006 erfasst)

Nr.*	PR	Nummer gem. Wohnbauflächenkonzeption / Bezeichnung Baufläche	Fläche in ha (ca.)
… mit Kerngebietsfunktion			
1	W/Z	C 7b / Eichplatz Baufeld B	1,0
Summe			**1,0**

PR - Planungsraum, N - Nord, W/Z - West/Zentrum, O - Ost, Wi - Winzerla, Lo - Lobeda, Ort – Ortschaften
*Basis der Flächenermittlung Maßstab 1:10.000, * Nummerierung = Zuordnung der Flächen in der Textkarte*

Begründung der Planungen:

Nr. 1: Auf der Grundlage des „Rahmenplan Eichplatz“ wird für die Teilfläche **Eichplatz - Baufeld B** eine breite Nutzungsmischung angestrebt. Analog Baufeld A (siehe auch Tab. D.1. / 11 Planungsrechtlich gesicherte gemischte Bauflächen) soll diese Teilfläche ebenso über eine verbindliche Bauleitplanung zur Bereicherung der kernstädtischen Funktionen innerhalb der insgesamt als Kerngebiet im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen entwickelt werden.

(Hinweis für die nachfolgende Planungsebene: Für die im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Bauflächen mit Kerngebietsfunktion im Areal des Eichplatzes (Baufeld A und B) bedarf es im Rahmen der nachfolgenden Planungsebene (verbindliche Bauleitplanung) hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nicht zwingend einer durchgängigen Festsetzung von Kerngebieten nach §7 BauNVO. Teilbereiche könnten im Falle von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen auch vorhabenkonkret oder als urbane Gebiete nach §6a BauNVO festgesetzt werden, ohne dass es dabei zwingend einer Änderung des Flächennutzungsplans bedarf.)

D.1.2.5. Rücknahme von Flächenausweisungen des FNP 2006

Die Darstellung folgender im FNP 2006 dargestellter gemischter Bauflächen entfällt:

Tabelle D.1. / 14: Rücknahme von Flächenausweisungen des FNP 2006

Nr.	PR	vormalige Bezeichnung	Darstellung in der Fortschreibung des FNP
1	N	Camburger Straße, Teil 1, Teilbereich	Wohnbaufläche (gemäß B-Lb 03 „Camburger Straße Teil 1“)
2	N	Zwätzen-Nord	Wohnbaufläche (gemäß B-Zw 06 „Am Oelste – Neues Wohnen Jena-Zwätzen“)
3	N	An der Saalbahn am nördlichen Spitzweidenweg, Teilbereich	Gewerbliche Baufläche (gemäß B-J 42 „An der Saalbahn" am nördlichen Spitzweidenweg)
4	W/Z	Inselplatz / Steinweg, Teilbereich	SO Forschung und Lehre (gemäß B-J 03 „Inselplatz")
5	W/Z	Deponie Hermann-Löns-Str., Teilbereich	Grünfläche
6	W/Z	Magdelstieg 24 (ehemaliger Bunker)	Wohnbaufläche
7	W/Z	Verwaltungsstandort Anger 30 (Polizei)	Gemeinbedarf gemäß vorhandenem Bestand (Landespolizei)
8	O	Gembdenbachmühle	Grünfläche
9	O	Wöllnitzer Str. 3-25	Wohnbaufläche
10	Wi	Rudolstädter Str. 89-91	Gewerbliche Baufläche (gemäß B-Gö 07 „Jena21 – Technologiepark Jena Südwest“)

11	Lo	Fritz-Ritter-Straße (ehem. Arbeitsamt)	Wohnbaufläche
12	Lo	Ebereschenstraße 9	Großflächiger Einzelhandel gemäß vorhandenem Bestand
13	Ort	Landesärztekammer	Gewerbliche Baufläche (gemäß VBB-Ma 04 „Erweiterung Landesärztekammer“)

PR - Planungsraum, N - Nord, W/Z - West/Zentrum, O - Ost, Wi - Winzerla, Lo - Lobeda, Ort – Ortschaften

Begründung der Rücknahme von Flächenausweisungen:

Nr. 1: Camburger Straße, Teil 1, Teilbereich (siehe Kap. D.1.2.1 Tab. D.1. / 11: Planungsrechtlich gesicherte gemischte Bauflächen)

Nr. 2: Zwätzen-Nord (siehe Kap. D.1.2.1 Tab. D.1. / 5: Planungsrechtlich gesicherte Wohnbauflächen)

Nr. 3: An der Saalbahn am nördlichen Spitzweidenweg (siehe Kap. D.2.1.4 Tab. D.2. / 3: Planungsrechtlich im Bebauungsplan-Verfahren befindliche gewerbliche Bauflächen)

Nr. 4: Inselplatz / Steinweg, Teilbereich (siehe Kap. D.1.2.1 Tab. D.1. / 11: Planungsrechtlich gesicherte gemischte Bauflächen)

Nr. 5: Die Sanierungsplanung für die ehemalige Deponie **Hermann-Löns-Straße** wies als Zielstellung eine zukünftige Nutzung als Gärten bzw. Park & Freizeit aus. Eine Sanierung mit dem Ziel Wohnen bzw. einer gemischten Nutzung erfolgte nicht (vgl. Kap. D.8.1.2 Kennzeichnungen - Altlasten).

Nr. 6, 9 und 11: Die Bereiche **Magdelstieg 24 (ehemaliger Bunker), Wöllnitzer Str. 3-25 und Fritz-Ritter-Straße (ehem. Arbeitsamt)** wurden nach dem tatsächlichen Bestand in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans als Wohnbauflächen eingestuft.

Nr. 7: Der bestehende **Verwaltungsstandort Anger 30** der Polizei wurde bisher bereits innerhalb der umgebenden gemischten Baufläche mittels Planzeichen für Verwaltungsstandorte dargestellt. Mit der FNP-Fortschreibung erfolgt eine Konkretisierung im Planteil gemäß dem vorhandenen Bestand und damit eine Erweiterung der südlich angrenzenden Flächen für Gemeinbedarf - Verwaltung.

Nr. 8: Die Korrektur des Bereichs **Gembdenbachmühle** erfolgte gemäß der bauplanungsrechtlichen Bewertung.

Nr. 10: Der Bereich **Rudolstadter Str. 89-91** wurde nach dem tatsächlichen Bestand und den Festsetzungen des Bebauungsplans B-Gö 07 „Jena21 – Technologiepark Jena Südwest“ in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans als gewerbliche Baufläche dargestellt (siehe Kap. D.2.1.1 Tab. D.2. / 1: Bestehende gewerbliche Bauflächen).

Nr. 12: Die Korrektur an der **Ebereschenstraße 9** erfolgt entsprechend dem dort vorhandenen Bestand in der FNP-Fortschreibung als Großflächiger Einzelhandel (siehe Kap. D.2.3.1 Tab. D.2 /11, Nr. 6).

Nr. 13: Landesärztekammer (siehe Kap. D.2.1.1 Tab. D.2. / 2: Planungsrechtlich gesicherte gewerbliche Bauflächen)

Darüber hinaus erfolgten kleinere Anpassungen gemäß der jeweiligen Bestandssituationen und bau- und planungsrechtlichen Bewertung, die wegen der Kleinteiligkeit nicht separat aufgeführt werden.

D.1.2.6. Übersicht gemischte Bauflächen

	Gemischte Bauflächen in ha (ca.)	**davon mit Kerngebietsfunktion in ha (ca.)**
Bestandsflächen	246,9	6,4
planungsrechtlich gesicherte Bauflächen	25,1	1,2
Planungsrechtlich im Bebauungsplan-Verfahren befindliche Bauflächen	4,2	0
Vorbehaltsflächen	1,0	1,0
Summe	**277,1**	**8,6**

Fazit: Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans weist somit 277,1 ha gemischte Bauflächen aus, davon innerhalb des Stadtzentrums 8,6 ha gemischte Bauflächen mit Kerngebietsfunktion. Die anteiligen Entwicklungspotenziale werden in den Kapiteln D.1.1. Wohnbauflächen und D.2.1. Gewerbliche Bauflächen berücksichtigt.

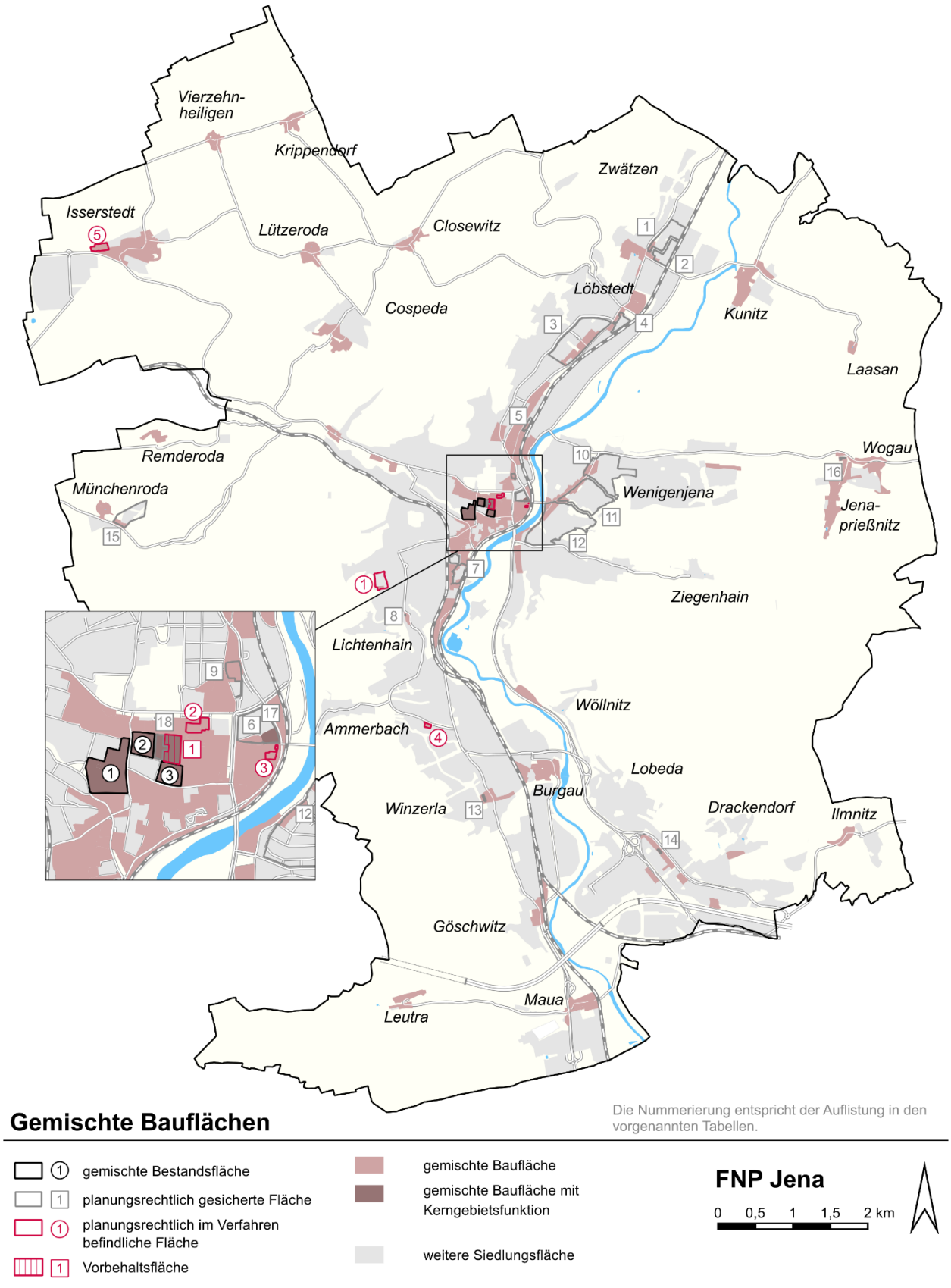


Abb. D.1. / 5: Textkarte Gemischte Bauflächen (eigene Darstellung FD Stadtentwicklung)

D.2. Themenfeld Wirtschaft und Wissenschaft

Im Themenfeld Wirtschaft und Wissenschaft erfolgt die Begründung der Darstellungen im Planteil für folgende Flächennutzungen und Ausstattungen des Gemeindegebiets:


Gewerbliche Bauflächen (einschließlich gewerbliche Baufläche als bedingte Darstellung)



Sonderbauflächen für Forschung und Lehre



Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel


Ausstattung d. Gemeindegebietes mit zentralen Versorgungsbereichen / Zentrenkonzept



Sonderbaufläche Justizzentrum


Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen (Kalksteinabbau Jena-Lichtenhain)



Sonderbauflächen Landwirtschaft – Stallanlagen Tierhaltung

Das Themenfeld „Wirtschaft und Wissenschaft“ integriert in sich eine Vielzahl an Flächennutzungen, u.a.: Industrie und produzierendes Gewerbe, Transport- und Lagerwirtschaft, Handwerk, Büro und Verwaltung, Wissenschaft, Forschung und Lehre, Groß- und Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen, Finanz- und Versicherungswesen.

*Methodischer Hinweis: **Flächen für die Landwirtschaft und Wald** haben auf Grund ihrer vielfältigen Funktionen sowohl für das Themenfeld „Wirtschaft und Wissenschaft“ als auch für das Themenfeld „Grün, Freiräume und Landschaft“ Bedeutung. Um Doppelungen zu vermeiden, wird die Begründung der Flächen dem Themenfeld „Grün, Freiräume und Landschaft“ zugeordnet (siehe Kap. D.6.2).*

Jena ist der wichtigste Hochtechnologie-Standort Thüringens. Die in der Stadt angesiedelten Wirtschaftsunternehmen wie ZEISS, Jenoptik, SCHOTT Jenaer Glas und Jenapharm, die Friedrich-Schiller-Universität (FSU) und die Ernst-Abbe-Hochschule (EAH) mit den ihnen angegliederten Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen sowie eine Vielzahl mittelständiger Unternehmen bilden die wirtschaftliche Basis der Stadtentwicklung und machen Jena zu einem zukunftsfähigen Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort.

Jena ist international für starke Kompetenzfelder in Wirtschaft und Wissenschaft bekannt. Als eine von nur wenigen ostdeutschen Städten beherbergt die Stadt auch Zentralen größerer börsennotierter Unternehmen und ist durch die Synergien zwischen Wirtschaft, Universität und diversen Forschungsinstituten ein **Schwerpunktstandort der wirtschaftsnahen Forschung**. Zu den wichtigsten Jenaer Kompetenzfeldern gehören neben den traditionsreichen optischen und photonischen Technologien die Branchen Gesundheitstechnologie (z.B. Medizintechnik, Pharma- und Biotechnologie) und Präzisionstechnik, aber auch Umwelttechnologie und digitale Wirtschaft. In diesen Jenaer Hightech-Sektoren wird durch Forschung und Entwicklung an Zukunftstechnologien, innovativen Produkten und Dienstleistungen für wachsende globale Märkte gearbeitet. (vgl. Wirtschaftsförderungsgesellschaft Jena mbH 2024, S. 5) Dem gegenüber machen zahlreiche international renommierte Forschungseinrichtungen, wissensbasierte Dienstleister sowie der wachsende Bereich der Digitalen Wirtschaft Jena zu einem Standort der technologieintensiven Dienstleistungen. Die enge Vernetzung der Schwerpunktbranchen der Technologieunternehmen mit den Forschungsschwerpunkten der Wissenschaftseinrichtungen ist einer der Gründe für die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit Jenas. Damit verfügt die Stadt über sehr gute Ausgangsbedingungen für die zukünftige Entwicklung.

Jena ist eine der zukunftsfähigsten Regionen Deutschlands. Dies manifestiert sich in guten Positionen unterschiedlicher Rankings:

- „… 2024: IW Consult: Die Stadt Jena erreicht im Niveauranking Platz 10 in der Kategorie Arbeitsmarkt und im Nachhaltigkeitsindex die Plätze vier (Ökonomie) und fünf (Soziales)
- 2024: Times Higher Education World University Ranking: Friedrich-Schiller-Universität belegt Platz 21 in Deutschland und gehört zu den besten 250 Universitäten weltweit
- 2024: Prognos-Städteranking: Die Stadt Jena erzielt Platz 1 im Dynamikranking
- 2024: Studycheck: Friedrich-Schiller-Universität von Studierenden auf Platz 1 der Universitäten mit über 15.000 Studierenden in Deutschland gewählt
- 2023: Capital und Ausbildung.de: mehrere Top-Ausbildungsbetriebe Ostdeutschlands (öffentlich und privat) sind in der Stadt Jena ansässig …“ (Wirtschaftsförderungsgesellschaft Jena mbH 2024, S. 2)
- Jena ist Mitglied der Europäischen Metropolregion Mitteldeutschland – deren Ziel: „Mitteldeutschland zählt im Jahr 2030 zu den attraktivsten und innovativsten Wirtschafts-, Wissenschafts- und Kulturregionen in Europa und verbindet dynamisches Wachstum mit hoher Lebensqualität.“ (Tobaben, J.H.; Wölpert, R. o. J.)

In Jena sind mehr als 3.500 Unternehmen ansässig (Stand 2022). Davon zählen ca. 83 % zu den Kleinstunternehmen mit weniger als zehn Mitarbeitern, in etwa jedem achten Betrieb sind bis zu 50 Mitarbeiter beschäftigt. Etwa 3 % der Jenaer Unternehmen sind mittelgroße Unternehmen mit bis zu 250 Mitarbeitern, ca. 1 % Großunternehmen mit mehr als 250 Mitarbeitern. (vgl. Wirtschaftsförderungsgesellschaft Jena mbH 2024, S. 3)

Jena ist ein Hightech-Standort und eine Stadt der Wissenschaft – dementsprechend arbeiten in Jena überdurchschnittlich viele Beschäftigte in zukunftsfähigen und vielfältigen Wirtschaftsbereichen:

Wirtschaftsbereich mit Anteil der SV-pflichtig Beschäftigten	**Jena**	**Deutschland**
• Hightech-Industrie	14 %	11 %
• Wissensintensive Dienstleistungen	28 %	20 %
• Bildung	9 %	4 %
• Energie, Verkehr, Bau, Handwerk und Handel	17 %	26 %
• Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung	6 %	6 %
• Sozialwesen	6 %	7 %
• Gastgewerbe, Unterhaltung, Erholung und Tourismus	3 %	4 %
• Sonstiges	17 %	22 %

(vgl. Stadt Jena 2024a, S. 4)

Neben dem produzierenden Gewerbe haben auch die Unternehmen des Einzelhandels und der verschiedenen Dienstleistungsbereiche Anteil an der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Jena. So hat die Stadt auf Grund ihrer zentralörtlichen Ausweisung als Oberzentrum umfassende Versorgungsaufgaben sowohl für ihre eigene Bevölkerung als auch für den überörtlichen Verflechtungsbereich wahrzunehmen. Jenas Stellung als dynamischer Standort kreiert auch eine starke und differenzierte Nachfrage nach modernen Büroflächen, die innerhalb verschiedener Flächennutzungen (gewerbliche und gemischte Bauflächen, Sonderbauflächen) integriert werden können.

Die größten Arbeitgeber am Standort Jena sind das Universitätsklinikum, die Friedrich-Schiller-Universität sowie die Stadt Jena. Der größte private Arbeitgeber mit knapp über 2.000 Arbeitsplätzen ist ZEISS.

Analog zu der positiven Bevölkerungsentwicklung gegenüber dem Stand 2006 (siehe auch Kap. "➡ B.1. Allgemeine Rahmenbedingungen) ist auch die Anzahl Erwerbstätiger / sozialversicherungspflichtig Beschäftigter in diesem Zeitraum gestiegen. „Anknüpfend an die positive Beschäftigungsentwicklung und die positive Wertschöpfungsentwicklung [...] der vergangenen Jahre zeigt sich auch bei den Erwerbstätigen in

Jena mit einem Plus von 16 % **ein kontinuierliches und vom Landes- (+1 %) und Bundestrend (+10 %) entkoppeltes Wachstum** [...]. Seit 2009 sind in Jena etwa 10.100 Erwerbstätige bzw. 16 % mehr tätig. Damit waren es im Jahr 2018 insgesamt 71.900 Erwerbstätige." (Stadt Jena 2021a, S. 23) Überdurchschnittlich wachsen das Verarbeitende Gewerbe, die wissenschaftlich-technischen Dienstleistungen und der Bereich Information und Kommunikation. (vgl. Wirtschaftsförderungsgesellschaft Jena mbH 2024, S. 3) (vgl. Wirtschaftsförderungsgesellschaft Jena mbH (Hrsg.) 2024, S. 3)

Ziele und Leitsätze für das Themenfeld Wirtschaft und Wissenschaft

Als „Stadt der Wissenschaft" soll sich Jena als attraktiver Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort profilieren und zum Mittelpunkt einer Technologieregion mit engen Verflechtungen der einzelnen Standorte in der Kommune, aber auch in der Region Ost- und Mittelthüringen ausgebaut werden. Die Standortsynthese von Wirtschaft und Wissenschaft soll gefördert und ausgebaut werden sowie daraus hervorgehende Synergien und Potenziale abgeschöpft werden.

Der Flächenpolitik, dem Flächenmanagement und dem Flächenrecycling für die Ansiedlung umweltverträglicher und qualifizierter Arbeitsplätze kommt dabei eine besondere Bedeutung zu.

Die Stellung Jenas als Thüringens größte Universitäts- und Hochschulstadt soll weiter gestärkt werden und die Universität als Stadtuniversität in das Stadtgefüge integriert werden.

Der Erhalt funktionierender Zentren entsprechend dem Entwicklungskonzept Einzelhandel und der hierin definierten Zentrenhierarchie steht auch weiterhin im Mittelpunkt der zukünftigen Standortentwicklung des Einzelhandels.

Für die Landwirtschaft als Wirtschaftsfaktor sollen die Voraussetzungen zur Produktion landwirtschaftlicher Erzeugnisse und die Bedingungen für die Kulturlandschaftspflege unter Abwägung der verschiedenen Flächenansprüche erhalten und weiterentwickelt werden.

Die Ziele und Leitsätze verschiedener sektoraler gemeindlicher Planungen einschließlich der bisher im FNP 2006 verankerten Ziele und Leitsätze wurden im Rahmen der Erarbeitung des **Integrierten Stadtentwicklungskonzepts Stadt Jena.2030+** miteinander abgeglichen, bewertet und konkretisiert. Aus dem vorliegenden ISEK 2030+ leiten sich somit folgende **Zielstellungen für das Themenfeld Wirtschaft und Wissenschaft** ab:

- **Revitalisierung und Mobilisierung** von Bauten und Flächen zur gewerblichen und wissenschaftlichen Nutzung zur Förderung der Forschung, Lehre und Wirtschaft als Basis der Stadtentwicklung
- **Neuausweisung gewerblicher und gemischter Bauflächen** zur Standortsicherung und Weiterentwicklung von Wirtschaft und Wissenschaft
- **Stärkung des Einzelhandels** in der Innenstadt und der innerstädtischen Einkaufslagen
- Funktionsstärkung der Stadtteil- und Nahversorgungszentren

Folgende Grundsätze der Regionalplanung betreffen teilweise konkrete Standorte in Jena und sind als übergeordnete Planungsvorgaben verbindlich zu beachten:

„G 1-8 Weiterer Ausbau der Universität Jena als international bekannte Universität, des Universitätsklinikums und der Ernst-Abbe-Hochschule Jena und Zusammenarbeit mit Hochschul- und anderen Einrichtungen in Gera:" (Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen 2025, S. 10)

D.2.1. Gewerbliche Bauflächen

Gewerbliche Bauflächen dienen vorrangig der Unterbringung von Gewerbebetrieben aller Art, ausgenommen großflächiger Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren.

Die gewerblichen Bauflächen werden im Flächennutzungsplan gemäß §5 Abs. 2 BauGB in der allgemeinen Art der baulichen Nutzung dargestellt. Der Regelungsinhalt ist somit auf der vorbereitenden Planungsebenen auf die Grundzüge reduziert. Im Rahmen der nachfolgenden, verbindlichen Bauleitplanung (Ebene Bebauungsplan) werden die gewerblichen Bauflächen als Gewerbegebiete (GE, §8 BauNVO) oder Industriegebiete (GI, §9 BauNVO) näher bestimmt.

Methodischer Hinweis: Der FNP stellt auf Grund des Generalisierungsgrads (siehe auch Kap. ➡ A.4. Methodik der Darstellung) nicht die reine Gewerbefläche (ohne Erschließung u.ä. = Nettobauflächen) dar, sondern immer Bruttobauflächen. Eine Betrachtung von Nettobauflächen erfolgte im Rahmen der Gewerbeflächenbilanzierung im „Arbeitsplatz- und Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Stadt Jena 2035“ (GE-Konzept 2035) unter Berücksichtigung und Einrechnung von unbebauten, bereits verkauften oder optionierten (und damit nicht dem Markt verfügbaren) Flächen.

Wie in den nachfolgenden Kapiteln dargelegt, handelt es sich beim überwiegenden Teil der im FNP der Stadt Jena dargestellten gewerblichen Bauflächen um **Gewerbegebiete im Sinne des §8 BauNVO**, die faktisch vorhanden sind oder in Bebauungsplänen bereits als solche festgesetzt sind / festgesetzt werden. Gewerbegebiete im Sinne des §8 BauNVO unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Zweckbestimmung bzw. wegen ihrer (geringeren) Anforderungen an den Immissionsschutz maßgeblich von **Industriegebieten im Sinne des §9 BauNVO**. Diese Gebiete, die der Unterbringung vorwiegend solcher Betriebe dienen, die in anderen Baugebieten unzulässig sind, spielen in Jena wegen der besonderen geographischen, siedlungsstrukturellen und klimatischen Rahmenbedingungen innerhalb des Taleinschnitts Jenas nur eine stark untergeordnete Rolle.

D.2.1.1. Ausgangslage

Die gewerblichen Bauflächen bilden im Stadtgefüge mehrere räumliche Schwerpunktbereiche (die Bezeichnung der Gebiete ist dem Konzept „Arbeitsplatz- und Gewerbeflächenentwicklung Jena 2025“ (GE-Konzept 2025 aus 2013) bzw. dessen Fortschreibung bis 2035 (GE-Konzept 2035) entnommen):

- **Jena-Nord:** Nördlich der Innenstadt besteht parallel der Bundesstraße B88 und der Bahnstrecke Richtung Naumburg im Talraum der Saale ein nahezu durchgehender Bestand größtenteils traditionell gewachsener Standorte, die sich strukturell in die Gesamtstadt einbetten und gut an das Bahn- und Straßenbahnnetz angebunden sind. Dies sind in der Mehrzahl relativ kleine Flächen, welche dadurch insbesondere für kleine und mittlere Unternehmen interessant sind. Das Branchenportfolio ist breit gefächert und wird durch publikumsaffine Nutzungen (Baumarkt, Autohäuser) und Standorte für Forschung und Lehre ergänzt. Einen nicht unerheblichen Standortnachteil bildet die Entfernung zu Autobahn und Wissenschaftsstandorten.
- **Jena-Mitte**: Nahe der Innenstadt haben sich in der Entwicklung der Stadt eine Anzahl historisch gewachsener Unternehmensstandorte angesiedelt. Der größte Standort ist hier das Gewerbegebiet Tatzendpromenade, an welchem überwiegend Unternehmen und Dienstleister mit einem engen Bezug zu den Jenaer Kompetenzfeldern (High-Tech, Optik, Medizintechnik) ansässig sind. Die größeren Unternehmen profitieren hier insbesondere auch von der Nähe zu den Wissenschaftsstandorten (Ernst-Abbe-Hochschule, Beutenberg-Campus, Forschungsinstitute).
- **Jena-Süd**: Südlich der Innenstadt liegen parallel der Anbindung an die Autobahn im Talraum der Saale Gewerbeflächen unterschiedlicher Größen. Der größte Standort ist das Gewerbegebiet Göschwitz. Verfügbare Flächenpotenziale sind im Wesentlichen auf den Standort Jena 21 konzentriert. Der Bereich hat durch die gute Verkehrsanbindung an die Autobahn sowie durch den ÖPNV einen Standortvorteil und ist gekennzeichnet durch einen Mix aus sowohl großen als auch kleinen und mittleren Unternehmen.

- **Jena-Autobahn**: Südlich der Autobahn entstanden mit dem Standortvorteil einer guten Verkehrsanbindung an die Autobahn und die Wissenschaftsstandorte (Universitätsklinikum) jüngere Gewerbeansiedlungen mit einer überwiegenden Nutzung durch mittlere Unternehmen mit Bezug zu den Jenaer Kompetenzfeldern. Das vorhandene Flächenangebot sowohl für Neuansiedlungen als auch für (künftige) Erweiterungen ermöglicht hier auch teilweise Verlagerungen von Unternehmen aus den zentraler gelegenen Standorten. Der gewerbliche Branchenmix wird ergänzt durch verschiedene Handelseinrichtungen.
- **Jena Isserstedt**: Am Rand des Stadtgebiets, westlich des Ortsteils Isserstedt, befindet sich der Gewerbestandort Isserstedt. Er nimmt insofern eine Sonderstellung ein, da er keinem der o.g. räumlichen Schwerpunktbereiche zugeordnet werden kann. Eine ÖPNV-Erschließung über eine Stadtbuslinie, aber auch über Regionalbuslinien ist vorhanden. Er ist über die westlich von Jena gelegenen Autobahnanschlussstellen Magdala und Mellingen erreichbar. Auf Grund seiner Lage und der Prägung durch die benachbarten Handelseinrichtungen ist er für kleine und mittlere Unternehmen aus den Branchen Großhandel, Handwerk und Dienstleistungen geeignet, die nicht zwingend der Nähe zu den Wissenschaftsstandorten Jenas bedürfen.

Flächenrecycling

Innerhalb der bestehenden gewerblichen Bauflächen kann durch Verdichtung, Revitalisierung und Neuordnung eine höhere Ausnutzung der vorhandenen Bestandsflächen erreicht werden.

Im Stadtgebiet Jena stehen zwei Standorte zur Verfügung, an denen durch die **Mobilisierung untergenutzter** bzw. die **Revitalisierung nicht (mehr) genutzter Gewerbeflächen** Teile des zukünftigen Flächenbedarfs gedeckt werden können:

Im Gewerbegebiet **Tatzendpromenade** (Bereich Jena Mitte) erfolgt die Nachnutzung der ehemaligen SCHOTT-Flächen (ca. 8,9 ha) durch die Fa. ZEISS. Nach dem Umzug an den neuen Unternehmensstandort steht das Areal des derzeitigen Firmensitzes (Bau 6/70) für eine Neuordnung zur Verfügung.

Eine zweite Revitalisierungsfläche ist der Standort des ehemaligen **Heizkraftwerks Winzerla** (TEAG, vormals E.ON, Bereich Jena Süd) mit einem ähnlich hohen Flächenumfang (ca. 8,7 ha). Die Fläche weist eine eher unterdurchschnittliche Nutzungsintensität aus. Mit Blick auf die Unternehmen in den südlich angrenzenden Gewerbegebieten, an denen die Jenaer Kompetenzfelder präsent sind, ist der Standort für Branchenschwerpunkte wie u. a. Optik, Analytik und Medizintechnik sowie für arbeitsplatzintensive Unternehmen geeignet. (vgl. Stadt Jena 2021a, S. 60, 141) Im GE-Konzept 2035 wird der TEAG-Standort als geeigneter Standort für eine sogenannte Flexibilitätsreserve – also eine flexible Mischung aus gewerblichen und wissenschaftlichen Flächen – benannt. Über eine Rahmenplanung mit daran anschließendem Bebauungsplan wird hier die Entwicklung zu einem modernen und attraktiven Energie-Campus für Energiewirtschaft, Digitalisierung und wissenschaftsnahe Dienstleistungen angestrebt.

„**Neuordnungspotenziale** zur baulichen Verdichtung von Bestandsflächen bestehen außerdem in Jena Nord (Löbstedt-Ost, Unteraue) und in Jena Süd (Am Reifsteine, Göschwitz).“ (Stadt Jena 2021a, S. 158)

Bestehende gewerbliche Bauflächen

In nachfolgender Tabelle sind die **bestehenden gewerblichen Bauflächen** aufgeführt, die über die Darstellung im Flächennutzungsplan in ihrem Bestand gesichert werden. Hierbei handelt es sich um faktisch vorhandene Gewerbegebiete nach §8 BauNVO, innerhalb derer die Ansiedlung von erheblich belästigenden Industriebetrieben nach §9 BauNVO generell ausgeschlossen ist (Rücksichtnahmegebot / unmittelbare Nähe zu bestehenden Wohngebieten).

Die Flächen waren zum überwiegenden Teil bereits im FNP 2006 dargestellt (grau hinterlegt) – neue oder veränderte Flächen werden weiß hinterlegt und nachfolgend erläutert.

Tabelle D.2. / 1: Bestehende gewerbliche Bauflächen

Nr. *	PR	Bezeichnung	Bauflächen in ha (ca.)	
			dargestellt	davon unbebaut**
1	N	Brückenstraße	2,9	0,0
2	N	Löbstedt-Ost	12,0	2,2
3	N	Saalepark II	1,2	0,3
4	N	Östliche Camburger Straße (ehemals Glasofenbau)	3,4	0,0
5	N	Camburger Straße: 2 Baugrundstücke nach §34 BauGB (ehemals innerhalb BBP B-J 42 „An der Saalbahn“)	1,0	1,0
6	N	Unteraue	23,9	0,0
7	N	Saalepark	17,6	1,0
8	W/Z	Autohaus und ehemalige Tankstelle Wiesenstraße	1,3	0,0
9	W/Z	Tatzendpromenade (ohne die Teilfläche, die mittels „VBB- J 43 Neue Carl-Zeiss-Promenade“ überplant wurde)	40,9	1,7
10	Wi	Am Reifsteine	7,0	0,7
11	Wi	Damaschkeweg	11,3	0,6
12	Wi	Rudolstädter Straße	2,2	0,3
13	Wi	Stadtwerke	2,6	0,0
14	Wi	TEAG (südlich HKW Winzerla, ehemals E.ON.)	8,7	0,0
15	Lo/Ort	Göschwitz und Am Felsbach	39,9	1,4
16	Lo	Neue Schenke (ohne die Teilfläche, die aktuell mittels „B-Dd 11 Gewerbegebiet An der Neuen Schenke“ überplant wird)	1,6	0,0
17	Ort	Rudolstädter Straße 90	0,7	0,0
Summe			**178,2**	**9,2**

PR - Planungsraum, N - Nord, W/Z - West/Zentrum, O - Ost, Wi - Winzerla, Lo - Lobeda, Ort – Ortschaften

*Basis der Flächenermittlung Maßstab 1:10.000, * Nummerierung = Zuordnung der Flächen in der Textkarte,*

*** Die Ermittlung der unbebauten Flächenanteile erfolgte im GE-Konzept 2035.*

Änderungen zum FNP 2006:

Nr. 2: Im Bereich **Löbstedt-Ost** entfällt der in Ost-West-Richtung verlaufende Grünstreifen, welcher im FNP 2006 die nördliche und südliche Teilfläche des Gebiets trennte, aus der FNP-Darstellung. Gemäß der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 15.11.2023 wird hier eine potenzielle Biotopverknüpfung in östliche Richtung zu den saalenahen Freiflächen aufgrund der Trennwirkung durch die Wiesestraße nicht gesehen. Gegenstand der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung soll eine ausreichende Begrünung des Gewerbegebiets und die Sicherung zu erhaltender Baumstandorte sein.

Nr. 5: Die im Bereich **Camburger Straße** bestehende gewerbliche Baulücke ist gemäß Anpassungsbeschluss 22/1405-BV vom 14.07.2022 zum Bebauungsplan B-J 42 „An der Saalbahn“ aus dem Geltungsbereich entfallen. Auf der Baulücke sollen Unternehmen angesiedelt werden, die zur Sicherung oder Verbesserung der Wirtschaftsstruktur langfristig beitragen. Zum Schutz der gegenüberliegenden Wohnnutzung sind wenig bis nicht emittierende Gewerbe zu bevorzugen (eingeschränktes Gewerbe). Gemäß GE-Konzept 2035 können im Sinne eines F+L-Campus auch wissenschaftliche Ansiedlungen mit Kompetenzfeldern für Forschung und Entwicklung Platz finden.

Nr. 8: Die Darstellung der Fläche **Autohaus und ehemalige Tankstelle Wiesenstraße** begründet sich aus der formalen Korrektur der Abgrenzung der Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel Wiesencenter gemäß dem Bestand (siehe auch Kap. ➡ D.2.3 Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel). Die bestehenden Nutzungen werden als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Nr. 11: Innerhalb der gewerblichen Baufläche **Damaschkeweg** wird nach Standortaufgabe der staatlichen berufsbildenden Schule und dem Entfall der Schulnutzung gegenwärtig der Standortausbau der ansässigen MEWA Textil-Service AG & Co. Jena OHG umgesetzt. Die bisherige Darstellung als Gemeinbedarfsfläche (ca. 2,2 ha) wird daher aufgegeben.

Nr. 15: Die Darstellung des Bereichs **Göschwitz und Am Felsbach** wurde im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans an die Vorgaben des Hochwasserschutzkonzepts für die Saale im Stadtgebiet Jena (2017) bzw. an den vorhandenen Bestand angepasst (siehe auch Tab. D.2. / 5 Rücknahme von Flächenausweisungen des FNP 2006).

Planungsrechtlich gesicherte gewerbliche Bauflächen

Neben den gewerblichen Bestandsflächen stehen **planungsrechtlich gesicherte gewerbliche Bauflächen** zur Verfügung. Hierbei handelt es sich nahezu ausschließlich um in rechtskräftigen Bebauungsplänen festgesetzte Gewerbegebiete nach §8 BauNVO, innerhalb derer die Ansiedlung von erheblich belästigenden Industriebetrieben nach §9 BauNVO generell ausgeschlossen ist. Allein am Standort „Maua-Süd“ (Nr. 15) wurde eine an die Bahnlinie angrenzende Teilfläche innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans als Industriegebiet nach §9 BauNVO festgesetzt.

Die Flächen waren ebenfalls zum überwiegenden Teil bereits im FNP 2006 dargestellt (grau hinterlegt) - hinzugekommene oder geänderte Flächen werden weiß hinterlegt und nachfolgend erläutert.

Tabelle D.2. / 2: Planungsrechtlich gesicherte gewerbliche Bauflächen

Nr. *	PR	Bezeichnung Baufläche, gesichert gemäß Bebauungsplan (Geltungsbereich GB in ha (ca.))	Baufläche in ha (ca.)		Verfahrensstand / Bemerkungen
			dargestellt	davon unbebaut **	
1	N	Zwätzen-Ost B-Zw 03.1 **„Zwätzen-Ost“** (GB 13,2)	9,3	3,2	Satzungsbeschluss 11/1997, Rechtskraft (1. Änderung) seit 05/1998
2	N	Zwätzen-Nord, 2.BA / Leibnizstr. Süd (ehem. Zwätzen-Nord 2.BA) B-Zw 01 **„Zwätzen-Nord“** / B-Zw 01.1 „Leibnizstr. Südteil“ (GB 7,0)	0,8	0,0	Satzungsbeschluss 05/2020 (20/0412-BV)
3	N	Am Egelsee B-Cam 03 **„Camburger Straße Teil 2 - Technikpark"** (GB 4,3)	3,7	2,0	Satzungsbeschluss 09/2004, Rechtskraft seit 04/2007
4	N	Mittlerer Spitzweidenweg - B-J **37 „Mittlerer Spitzweidenweg"** (GB 1,5)	0,6	0,4	Satzungsbeschluss 27.09.2016, Rechtskraft seit 03/2017
5	W/Z	Technologiepark Am Felsenkeller B-J 29/03 **„Felsenkeller / Rathenaustraße“** (GB 6,9)	3,0	0,3	Satzungsbeschluss 08/2003, Rechtskraft seit 03/2004
6a	W/Z	Tatzendpromenade VBB-J 43 **„Neue Carl-Zeiss-Promenade“** (ohne ehemalige Bahnflächen)	7,0	0,0	Satzungsbeschluss 05/2021
6b	W/Z	Tatzendpromenade VBB-J 43 **„Neue Carl-Zeiss-Promenade“** ehemalige Bahnflächen	2,6	2,2	Satzungsbeschluss 05/2021
7	Wi	Jenaer Antriebstechnik u. Erweiterung VBB-Am 02.1 **„Betriebserweiterung Jenaer Antriebstechnik GmbH“** (GB 2,3)	1,5	0,0	VBB-Am 2.01 Satzungsbeschluss 11/2017, Rechtskraft seit 01/2018
8	W/Z	Winzerlaer Straße	0,3	0,0	Satzungsbeschluss 04/2009, Rechtskraft seit 01/2010

		VE-Am 06.1 **„In den Zinsäckern“** (GB 7,4)			
9	Wi Ort	Jena21 Technologiepark Südwest B-Gö 07 **„Jena21 – Technologiepark Jena Südwest“** (GB 20,1)	19,1	7,7	Satzungsbeschluss 02/2012, Rechtskraft seit 04/2012
10	Lo	JenA4 Lobeda-Süd LS 1 - 2 B-Lo 03A **„Südlich der Autobahn LS 1“** (GB 3,4) B-Lo 03F **„Lobeda-Süd LS 2“** (GB 14,1) VE-Lo 02 **„Autohaus Reichstein-Opitz, Tankstelle, Gaststätte“** (GB 3,0)	16,9	2,1	B-Lo 03A Satzungsbeschluss 02/1995, Rechtskraft seit 07/1995 B-Lo 03F Satzungsbeschluss 04/2003, Rechtskraft seit 09/2003 VE-Lo 02 Satzungsbeschluss 07/1991, Rechtskraft seit 09/1991
11	Lo	JenA4 Lobeda-Süd LS 3 B-Lo 03B „Lobeda-Süd - LS 3“ (GB 10,6)	10,0	4,3	(im Verfahren)
12	Ort	Isserstedt 2 B-Is 01 **„Im Semsenfleck und am Vogelherde / Im Kessel“** (25,6)	12,7	3,9	Satzungsbeschluss 06/2015, Rechtskraft (1. Änderung) seit 10/2016
13	Ort	Landesärztekammer VBB-Ma 04 **„Erweiterung Landesärztekammer“** (GB 1,9)	1,4	0,0	Satzungsbeschluss 08/2015, Rechtskraft seit 08/2016
14	Ort	Maua-Südwest B-Ma 02.1 **„Maua Süd-West“** (GB 36,3)	20,3	3,8	Satzungsbeschluss 02/1997, Rechtskraft seit 03/1997
15	Ort	Maua-Süd B-Ma 01 **„Maua-Süd“** (GB 31,3)	24,2	3,9	Satzungsbeschluss 06/1992, Rechtskraft seit 03/1994
Summe			**133,4**	**33,8**	

PR - Planungsraum, N - Nord, W/Z - West/Zentrum, O - Ost, Wi - Winzerla, Lo - Lobeda, Ort – Ortschaften

*Basis der Flächenermittlung Maßstab 1:10.000, * Nummerierung = Zuordnung der Flächen in der Textkarte,*

*** Die Ermittlung der unbebauten Flächenanteile erfolgte im GE-Konzept 2035*

Änderungen zum FNP 2006:

Nr. 2: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes B-Zw01 „**Zwätzen-Nord**“ ist über die 3. FNP-Änderung eine Verkleinerung der gewerblichen Baufläche gegenüber dem FNP 2006 um ca. 2,1 ha zu Gunsten einer Wohnnutzung erfolgt (siehe auch Kap. ➡ D.1.1.1 Tab. D.1. / 5: Planungsrechtlich gesicherte Wohnbauflächen, Nr. A 4). Die verbleibenden gewerblichen Flächenanteile nördlich der Brückenstraße wurden 2020 mittels dem Bebauungsplan B-Zw 01.1 „Leibnizstraße Südteil“ festgesetzt.

Nr. 4: Die Fläche **Mittlerer Spitzweidenweg** war im FNP 2006 als Bahnfläche dargestellt. Das Areal mit einer geringen Restbebauung wurde 2012/2013 nach §23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) von Betriebszwecken der Deutschen Bahn freigestellt (entwidmet) und ist gemäß dem GE-Konzept Jena 2035 Bestandteil der gewerblichen Flächenentwicklung in Jena-Nord. Für den Bereich erfolgte 2017 eine FNP-Berichtigung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan-Verfahren B-J 37 „Mittlerer Spitzweidenweg“.

Nr. 6a / b: Für die Fläche **Tatzendpromenade** wurde im bereits GE-Konzept 2025 (2013) eine gewerbliche Flächenrevitalisierung (Suchraum-Ausweisung auf ehemaligen Bahnflächen) beabsichtigt. Die Entwidmung durch die Bahn ist inzwischen erfolgt. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB-J 43 „Neue Carl-Zeiss-Promenade“ (Satzungsbeschluss 21/0747-BV) erfolgt die Nachnutzung der Fläche durch die Fa. ZEISS. Eingeschlossen in den Plan sind die ehemaligen Bahnflächen am Westbahnhof, die bereits im GE-Konzept 2025 (2013) für eine gewerbliche Erweiterung identifiziert worden sind.

Nr. 7: Die **Erweiterung Jenaer Antriebstechnik**, im FNP 2006 als Grünfläche dargestellt, wurde in das GE-Konzept 2025 (2013) als Erweiterungsfläche des seit 1992 am Standort ansässigen Unternehmens aufgenommen und mittlerweile realisiert. Die Jenaer Antriebstechnik GmbH charakterisiert sich bis heute

und zukünftig nicht durch immissionsintensive Produktionsprozesse und intensiven Lieferverkehr, so dass eine gebietsverträgliche Nutzung des Betriebsstandortes gegenüber der angrenzenden Wohnnutzung besteht.

Nr. 8: Die Fläche der in den 1990er Jahren errichteten Kfz-Pflegeanlage an der **Winzerlaer Straße** wurde über den Vorhaben- und Erschließungsplan VE-Am 06.1 „In den Zinsäckern“ planungsrechtlich anteilig als gewerbliche Baufläche und anteilig als Wohnbaufläche gesichert.

Nr. 12: Eine Teilfläche von 0,9 ha der Fläche **Isserstedt 2** war im FNP 2006 als Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel dargestellt. Die Änderung in gewerbliche Baufläche beruht auf der 1. Änderung des Bebauungsplans B-Is 01 „Im Semsenfleck und am Vogelherde / Im Kessel“. Diese weist Teile der bisherigen Sondergebietsfläche als eingeschränktes Gewerbegebiet aus, da die zulässige Verkaufsfläche innerhalb der bestehenden GLOBUS-Gebäude vollständig untergebracht werden kann und eine Erweiterung der Gebäude nicht erforderlich und auch zukünftig nicht geplant ist.

Nr. 13: Die **Erweiterung Landesärztekammer** war im FNP 2006 als Grünfläche, gemischte Baufläche und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die jetzige Darstellung dieser Flächen als gewerbliche Baufläche entspricht der FNP-Änderung Nr. 6 von 2016 im Zusammenhang mit dem VBB-Ma 04 „Erweiterung der Landesärztekammer“. Die Erweiterung ergänzt räumlich die vorhandenen und geplanten gewerblichen Flächenentwicklungen im Südraum der Stadt Jena und steht in unmittelbar städtebaulichem und funktionalem Zusammenhang mit dem vorhandenen Gebäude der Landesärztekammer in Maua.

Damit stehen gewerbliche Bauflächen als Bestandsflächen und als planungsrechtlich gesicherte Flächen in einem Umfang von insgesamt ca. 311,6 ha zur Verfügung. Davon wurde ein unbebautes Potenzial von ca. 43,0 ha für künftige Bedarfe (Neuansiedlungen, Erweiterungen) ermittelt.

Auf Grund der hohen Dynamik der wirtschaftlichen Entwicklung und dem hohen Anteil nicht verfügbarer freier Flächen ist der Flächenengpass in Jena deutlich größer als in den umliegenden Kreisen. Eine **Kooperation mit dem Umland** gemäß der Empfehlung des GE-Konzepts 2035 vor allem im räumlichen Bezug zu den südlichen, autobahnnahen gewerblichen Bauflächen bietet die Möglichkeit, flächenintensives Gewerbe wie die Logistik in die umliegenden Kreise auszulagern und die vorhandenen eigenen Flächen zur Profilierung in den Kompetenzfeldern, wie zum Beispiel Forschung und Entwicklung, zu nutzen. Sowohl im Saale-Holzland-Kreis als auch im Kreis Weimarer Land gibt es gerade entlang der Autobahn A4 noch größere zusammenhängende und verfügbare Gewerbeflächen (siehe auch Kap. ➡ D.2.1.4 Planungen - Interkommunale gewerbliche Vorbehaltsfläche).

Gewerbliche Nutzungen auf gemischten Bauflächen

Gewerbliche Nutzungen mit flächen- und arbeitsplatzrelevanter Bedeutung sind nicht nur auf ausgewiesenen Gewerbeflächen, sondern auch auf gemischten Bauflächen und gemischten Bauflächen mit Kerngebietsfunktion vorhanden (siehe auch Kap. ➡ D.1.2 Gemischte Bauflächen). Gemeinsames Merkmal der gemischten Bauflächen ist die parallele Zulässigkeit von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung. Generell kann auf gemischten Bauflächen mit ihren unterschiedlichen Gebietscharakteristiken jedoch nicht per se von einer hälftigen gewerblichen Nutzung ausgegangen werden.

Gewerbliche Nutzungen auf gemischten Bauflächen sind im Rahmen der im Baugesetzbuch bzw. in den jeweiligen verbindlichen Bauleitplänen vorgegebenen Bedingungen möglich. Angesichts der stadtweit vorhandenen hohen Nachfrage nach Wohnflächen und zusätzlichen Infrastrukturangeboten ist vor allem bei Neuentwicklungen eine hohe Nutzungskonkurrenz festzuhalten.

D.2.1.2. Planungsgrundlagen

- Konzept „Arbeitsplatz- und Gewerbeflächenentwicklung Jena 2025“, Stadtratsbeschluss 13/2003-BV vom 15.05.2013 (Stadt Jena 2013a)

- „Arbeitsplatz- und Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Stadt Jena 2035“, Stadtratsbeschluss 21/1233-BV vom 23.03.2022 (Stadt Jena 2021a)
- „Strategie für Wachstum und Investitionen“, Stadtratsbeschluss 18/1970-BV vom 12.12.2018 (Stadt Jena 2018a)
- Schriften zur Stadtentwicklung Nr. 4 „Arbeiten in Jena“ – Arbeitsplatz- und Gewerbeflächenentwicklung Jena 2025 (Stadt Jena 2013b)
- FNP-Änderung Nr. 3 für den Bereich „Zwätzen-Nord“ (2012)
- FNP-Änderung Nr. 6 für den Bereich „Erweiterung Landesärztekammer“ (2016)
- FNP-Berichtigung für den Bereich „Mittlerer Spitzweidenweg“ (2017)
- FNP-Änderung Nr. 12 für den Bereich „Erweiterung gewerbliche Baufläche Isserstedt“ (im Verfahren *)

* Hinweis: Das zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses 23.04.2026 noch nicht abgeschlossene Verfahren 12 zur Teil-Änderung des FNP 2006 ist mit Wirksamwerden des fortgeschriebenen FNP 2026 nicht mehr erforderlich, da mit der geänderten / aktualisierten Darstellung dem Entwicklungsgebot nach §8 Abs. 2 BauGB entsprochen wird. Das Verfahren wird eingestellt.

D.2.1.3. Entwicklungsziele, Bedarfsermittlung, Prognosen

Die demografische Entwicklung (siehe auch Kap. ➡ B.1 Allgemeine Rahmenbedingungen) hat resultierend aus der steigenden Einwohnerzahl auch entsprechende Auswirkungen auf die Erwerbstätigenquote und die Arbeitsplatzentwicklung und damit auf die Nachfragesituation nach Gewerbeflächen.

Mit der Ausweisung gewerblicher Bauflächen verfolgt die Stadt das Ziel, die Investitionstätigkeit privater Investoren zu unterstützen, Gewerbestandorte zu sichern und Grundlagen für neue Standorte zu entwickeln. Die Schaffung von gewerblichen Bauflächen für die Ansiedlung von Arbeitsplätzen mit hoher Wertschöpfung steht dabei im Mittelpunkt. Der hohe Anteil an Berufen in den Jenaer Kompetenzfeldern (Optik, Photonik, Medizin- und Präzisionstechnik, digitale Wirtschaft / Software / E-Commerce etc.) bildet das technische Innovationspotenzial und das unternehmerische Wettbewerbspotenzial für Jena.

Für die weitere Entwicklung der gewerblichen Bauflächen stellt sich die Stadt Jena folgende **Ziele**:

≡ Um Flächenressourcen möglichst nachhaltig zu nutzen, wird primär eine Revitalisierung von Brachflächen, mindergenutzten Flächen und die Innenentwicklung zur Mobilisierung der Standorte verfolgt.

≡ Eine branchenspezifische Profilierung der gewerblich genutzten Gebiete stellt einen wesentlichen Baustein in der Gewerbeflächenaktivierung dar. Die Bodenpolitik und Flächenbereitstellung der Stadt orientiert sich insbesondere an Nachfrage und Standortanforderungen hightech- und dienstleistungsorientierter Unternehmen.

≡ Der Erweiterung und Neuansiedlung regional orientierter mittelständischer Unternehmen gilt besondere Aufmerksamkeit.

≡ Eine attraktive Verkehrserschließung ist eine Grundvoraussetzung zur Mobilisierung und Belegung der gewerblich zu nutzenden Flächen und wird von der Stadt im Sinne einer nachhaltigen Mobilitätsstrategie mit Priorität verfolgt.

≡ Ein regionales Flächenmanagement zwischen der Stadt Jena und dem Umland schafft zusätzliche Möglichkeiten und Impulse im Standortwettbewerb.

Die Stadt Jena formuliert mit der **„Strategie für Wachstum und Investition“** und darauf aufbauend mit der „Wohnbauflächenkonzeption Jena 2035“ ein Wachstumsziel. Auch „[…] die Ableitung des künftigen Gewerbeflächenbedarfs ist eine der wesentlichen Aufgaben einer vorausschauenden und strategisch ausgerichteten Stadtentwicklungsplanung, um auch künftig quantitativ und qualitativ ausreichende Büro- und Gewerbeflächen für die Bestandssicherung bzw. -entwicklung (Erweiterungen und Umsiedlungen) ansässiger Betriebe wie auch für die Akquisition (Neuansiedlung) und Neugründung von Unternehmen

bereitstellen zu können.“ (Stadt Jena 2021a, S. 8) Somit bleibt die Gewerbeflächenbereitstellung nach wie vor eine der wichtigsten Aufgaben der kommunalen Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung.

Eine detaillierte Analyse der Flächenbedarfe Jenaer Unternehmen sowie eine fundierte Gewerbeflächenbedarfsprognose erfolgte im „Arbeitsplatz- und Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Stadt Jena 2035“. Im September 2021 erfolgte eine **Abstimmung mit dem Thüringer Landesverwaltungsamt** (TLVwA) zur finalen Fassung des Konzepts (Stand April 2021). Die im Konzept aufgeführten grundlegenden Aussagen zum Gewerbeflächenbedarf und den Handlungsempfehlungen wurden seitens des TLVwA als nachvollziehbar bestätigt. Das Konzept ist somit durch den Stadtrat am 23.0.2022 beschlossen und als Grundlage für den derzeit in Fortschreibung befindlichen Flächennutzungsplans herangezogen worden.

Bedarfsabschätzung / -berechnung

Die Bezifferung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Jena (gutachterliche Bedarfsabschätzungen / Bedarfsberechnungen) war eine zentrale Zielsetzung des „Arbeitsplatz- und Gewerbeflächenentwicklungskonzepts für die Stadt Jena 2035“ (GE-Konzept 2035).

Hierin wurde das Flächenangebot für bestehende und potenzielle Gewerbestandorte im gesamten Stadtgebiet ermittelt. Demnach beläuft sich das **Angebot gewerblicher Flächen** in Jena „[…] auf knapp 348 ha. Davon gelten 277 ha als bebaut und genutzt sowie 71 ha als unbebaut bzw. ungenutzt.“ (Stadt Jena 2021a, S. 39) In der Gesamtsumme sind sowohl die heute bereits gewerblich genutzten Flächen als auch über Bauleitpläne gesicherte oder zu sichernde Flächen sowie im FNP 2006 dargestellte Vorbehaltsflächen enthalten.

Von den unbebauten bzw. ungenutzten Flächen ist etwa ein Drittel bereits verkauft oder optioniert (ca. 20,3 ha). Weitere Flächen weisen Handlungsbedarfe auf oder sind aufgrund der privaten Eigentumssituation nicht verfügbar (ca. 15,1 ha). Dazu kommen Potenzialflächen, die bisher noch nicht planungsrechtlich gesichert sind (FNP-Vorbehaltsflächen und Flächen im Bebauungsplan-Verfahren, ca. 28,1 ha). Damit stehen von den ca. 71 ha unbebauten bzw. ungenutzten Flächen nur ein geringer Anteil der Flächen tatsächlich zur Vermarktung zur Verfügung (ca. 7,6 ha).

Für die Präzisierung der aktuellen Gegebenheiten wurden:

- Flächen mit Handlungsbedarf sowie Flächen, die sich im privaten Eigentum befinden und somit perspektivisch voraussichtlich nicht zur Verfügung stehen (ca. 15 ha) und
- Flächen, für die noch kein Planungsrecht besteht (ca. 19 ha)

von den Bestandsflächen (ca. 348 ha) abgezogen. (vgl. Stadt Jena 2021a, S. 115)

In der Summe ergab sich damit ein tatsächlich nutzbares **Angebot an Gewerbeflächen von ca. 314 ha**.

Gegenüber dem Angebot steht die Nachfrage.

„Der Gewerbeflächenbedarf in Jena bis zum Jahr 2035 wurde auf Basis eines nachfrageorientierten Ansatzes prognostiziert, der im Wesentlichen durch die Erwerbstätigenentwicklung bis zum Jahr 2035 sowie die ortsspezifische Flächennachfrage nach Wirtschaftssektoren determiniert wird.“ (Stadt Jena 2021a, S. 92)

Für die Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs unterscheidet die Analyse mehrere, übergeordnete Wirtschaftssektoren, die sich aufgrund der verschiedenartigen Tätigkeitsfelder in ihren spezifischen Anforderungen an die Gewerbeflächen unterscheiden. Die Gewerbeflächennachfrage wird über den spezifischen Flächenbedarf je Erwerbstätigen in den unterschiedlichen Wirtschaftssektoren ermittelt. Grundlagen für die somit ermittelten Flächenkennziffern liefern Sekundärstudien, Erfahrungen aus vergleichbaren Projekten, Daten der Wirtschaftsförderung sowie ein Abgleich mit den Ergebnissen der Vorgängerstudie. (vgl. Stadt Jena 2021a, S. 93)

Im GE-Konzept 2035 wurden unter Anwendung verschiedener Einflussgrößen differenzierte Flächenbedarfe simuliert und in insgesamt vier Szenarien beschrieben. Die Szenarienbetrachtungen mündeten in der Weiterverfolgung eines Basis- und eines Zielszenarios:

Das Basisszenario (Szenario 2) orientiert sich dabei verstärkt an der Dynamik der vergangenen Jahre sowie den beschriebenen Trends für die kommenden Jahre. Im Ergebnis der Bilanzierung wurde für dieses Szenario ein Gewerbeflächenbedarf im Jahr 2035 von ca. 314 ha ermittelt.

Das **Zielszenario (Szenario 4)** ist Ausdruck der strategischen Ziele der Stadt und verdeutlicht, was passiert, wenn die bestmöglichen Rahmenbedingungen geschaffen werden. Gemäß Stadtratsbeschluss **„Strategie für Wachstum und Investition“** (18/1970-BV vom 12.12.2018) ist die Ausweisung und Entwicklung von Gewerbeflächen eine unverzichtbare Grundlage für das Wachstum Jenas. (vgl. Stadt Jena 2018a, Pkt. 002) Im Zielszenario ergibt sich aufgrund einer angenommenen Zunahme der Flächenkennziffern bis zum Jahr 2035 ein um ca. 26 ha größerer **Gewerbeflächenbedarf von somit ca. 340 ha**.

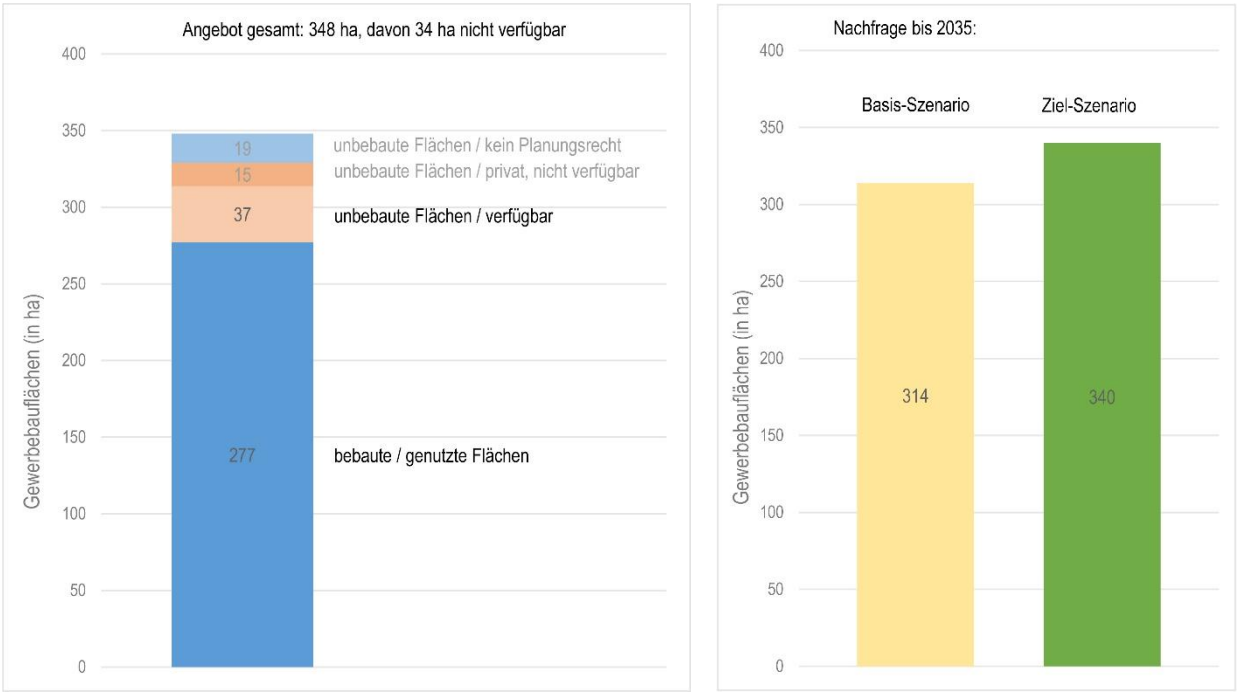


Abb. D.2. / 1: Gewerbeflächenbilanz nach Angebot und Nachfrage bis 2035 (eigene Darstellung quaas-stadtplaner nach GE-Konzept 2035 – Fassung April 2021)

Methodischer Hinweis: Die gewerblichen Nutzungen auf gemischten Bauflächen wurden im GE-Konzept 2035 für die Berechnung der zukünftigen Gewerbeflächenbedarfsprognose über die den Bedarfsprognosen zugrunde liegenden Annahmen zu Flächenkennziffern, Produktivität etc. unabhängig von der Flächenkategorie (Gewerbe- bzw. Mischgebiete) berücksichtigt und sind somit in die Bedarfsermittlung der gewerblichen Bauflächen eingegangen (siehe auch Kap. ➡ D.1.2.3 Gemischte Bauflächen / Entwicklungsziele, Bedarfsermittlung, Prognosen).

Der **zukünftige Flächenbedarf** soll gemäß dem GE-Konzept 2035 – neben dem Erhalt und der Sicherung der vorhandenen gewerblichen Flächen - durch folgende **flächenbezogenen Empfehlungen** gesichert werden:

- „Im Stadtgebiet von Jena bestehen mit den Umstrukturierungs- und Neuordnungsoptionen sowie den Revitalisierungsstandorten (Bestandsflächen) mehrere nicht quantifizierbare Flächenreserven, die es zukünftig zu mobilisieren gilt. Da sich die Flächen im Stadtraum und in nachgefragten Lagen befinden, kommt diesen gewerblichen Potenzialflächen eine besondere Bedeutung zu.

- Mit den **FNP-Vorbehaltsflächen „Isserstedt 1“ und „Östlich der Landesärztekammer“** bestehen Flächenpotenziale in Höhe von 18,5 ha. Diese sind bereits als gewerbliche Bauflächen im FNP 2006 dargestellt. An diesen ist auch zukünftig festzuhalten. Insbesondere für die Erreichung des Zielszenarios und für die Sicherung eines qualitätvollen Flächenangebotes sind diese ein wichtiger Baustein.
- Mit der **interkommunalen Gewerbefläche** in der Gemeinde Rothenstein stehen weitere ca. 10 ha gewerbliche Fläche zur Verfügung, die das Angebotsportfolio perspektivisch ergänzen können. Hierbei handelt es sich um eine Fläche, die aufgrund der Größe, des Preises oder der Lage im Stadtgebiet nicht darstellbare Bedarfe bedient. Die interkommunale Gewerbefläche ist sowohl für das Erreichen des Basisszenarios als auch des Zielszenarios von Bedeutung.
- Letztlich wurden drei **Standorte in Jena zur Neuausweisung im Flächennutzungsplan** identifiziert, die zusammen rund 8 ha umfassen. Neben der in gewerbliche Zwecke umzunutzenden, in Privatbesitz befindlichen **Bestandsfläche in Burgau** handelt es sich um die **Bahnfläche in Göschwitz** sowie die Fläche **Saalepark III** im Anschluss an bestehende gewerbliche Bauflächen. Diese drei Arrondierungsflächen dienen der quantitativen Erweiterung bestehender Gewerbegebiete und stellen eine qualitative Ergänzung des vorhandenen Bestands dar, um unterschiedliche Lagen und Qualitäten sowie auch Erweiterungswünsche von Unternehmen bedienen zu können, die bereits ihren Standort im Umfeld dieser Flächen haben.
- Darüber hinaus bestehen innerhalb von bislang **unter- oder ungenutzten gewerblichen Bestandsflächen** private Flächen sowie Flächen mit Handlungsbedarf in einer Größenordnung von ca. 15 ha, die bislang nicht für gewerbliche Zwecke genutzt worden sind. Da nicht absehbar ist, dass diese im Planungshorizont eine Nutzung erfahren, wurden diese nicht zur Deckung des vorhandenen Defizits berücksichtigt. Gleichwohl ist aber nicht auszuschließen, dass auch auf diesen Flächen zukünftig eine Entwicklung stattfinden wird. Für diesen Fall können die Flächen das Angebotsportfolio an gewerblichen Bauflächen sinnvoll ergänzen.“ (Stadt Jena 2021a, S. 146–147)

Die im GE-Konzept 2035 für die Übernahme in die Fortschreibung des FNP tabellarisch aufgelisteten Flächen (siehe dort Kap. 6.7: Fortschreibung und Anpassung des Flächennutzungsplans) werden in den Flächennutzungsplan übernommen.

Mit der Übernahme dieser flächenbezogenen Empfehlungen stehen - zusätzlich zu dem eingangs ermittelten nutzbaren Angebot an Gewerbeflächen von 314 ha - weitere Flächenpotenziale in einem Umfang von ca. 38,5 ha im Stadtgebiet zur Verfügung. Dazu kommen Potenziale von ca. 13 ha auf Bahnflächen (die erst nach Entwidmung durch die Bahn in den FNP übernommen werden können) bzw. die außerhalb des Stadtgebiets im Rahmen der Stadt-Umland-Kooperation zur Verfügung stehen. Der gemäß dem Zielszenario zu erwartende Gewerbeflächenbedarf von ca. 340 ha kann somit – wenn alle Flächen trotz teilweise bestehender Mobilisierungshemmnisse entwickelt werden - mit einem Puffer von ca. 25 ha gedeckt werden.

Alle Standorte des Flächenportfolios im GE-Konzept 2035 sind erforderlich, da neben der **quantitativen Deckung der Flächenbedarfe** unbedingt auch die **qualitative Einordnung der Einzelflächen** und der jeweiligen Standortbereiche als weitere wichtige Komponente heranzuziehen ist. So weisen nicht alle unbebauten / ungenutzten Flächen dieselben Mobilisierungs- und Vermarktungsperspektiven auf. In Teilen sind hier bereits heute erhebliche Mobilisierungshemmnisse abzusehen, auf die die Stadt oft keinen direkten Einfluss nehmen kann. Zugleich treffen nicht alle Flächenangebote die nachgefragten Anforderungen in Bezug auf Lage, Größe, Erschließung und Qualität. Der oben genannte Puffer ermöglicht es, ein möglichst breites Portfolio an Flächen in unterschiedlichen Lagen anbieten zu können, um die Wettbewerbsfähigkeit des Oberzentrums Jena zu erhalten und Unternehmen weiterhin Ansiedlungs- und Erweiterungsperspektiven bieten zu können. Auf für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen Flächen könnte im Bedarfsfall zudem auch eine Nutzung durch Forschung und Lehre ermöglicht werden, falls diese Bedarfe perspektivisch größer werden als derzeit absehbar (siehe auch Kap. ➡ D.2.2.3 Sonderbauflächen für Forschung und Lehre - Entwicklungsziele, Bedarfsermittlung, Prognosen).

D.2.1.4. Planungen

Planungsrechtlich im Bebauungsplan-Verfahren befindliche gewerbliche Bauflächen

Um den zukünftigen Gewerbeflächenbedarf der Stadt Jena entsprechend der Bedarfsermittlung decken zu können, werden in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans die folgenden, **planungsrechtlich im Bebauungsplan-Verfahren befindlichen gewerblichen Bauflächen** dargestellt. Hierbei handelt es sich um Gewerbegebiete nach §8 BauNVO, innerhalb derer die Ansiedlung von erheblich belästigenden Industriebetrieben nach §9 BauNVO generell ausgeschlossen ist.

Tabelle D.2. / 3: Planungsrechtlich im Bebauungsplan-Verfahren befindliche gewerbliche Bauflächen (grau hinterlegte Flächen = bereits im FNP 2006 dargestellt, hinzugekommene oder geänderte Flächen werden weiß hinterlegt und nachfolgend erläutert)

Nr. *	PR	Bezeichnung Baufläche, Bebauungsplan-Verfahren (Geltungsbereich GB in ha (ca.))	Baufläche in ha (ca.)		Verfahrensstand / Bemerkungen
			dargestellt	davon unbebaut **	
1	N	An der Saalbahn am nördlichen Spitzweidenweg B-J 42 **„An der Saalbahn“** (GB 3,9)	2,1	2,1	Einleitungsbeschluss 11/2016
2	Wi	Erweiterung Burgau B-Bu 07 **„Gewerbeflächen südlich der Lobedaer Straße“**	3,5	0,8	Teilfläche Multipolster ist Revitalisierungsfläche im GE-Konzept 2025, Einleitungsbeschluss 04/2021
3	Lo	B-Dd 11 **„An der neuen Schenke"** (ohne Bestandsanteil)	6,9	2,9	Einleitungsbeschluss 04/2019
4	Lo	Erweiterung Lobeda-Süd LS2 B-Lo 03 **„Lobeda-Süd LS 2"** – Überarbeitung von Teilgebieten und Änderung des Geltungsbereiches“	5,0	4,9	Einleitungsbeschluss 01/2020
5	Ort	Isserstedt 1 B-Is 12 **„Zeiss Produktionsstandort Jena“**	26,2	26,2	Einleitungsbeschluss 04/2024
Summe			**43,7**	**36,9**	

PR - Planungsraum, N - Nord, W/Z - West/Zentrum, O - Ost, Wi - Winzerla, Lo - Lobeda, Ort – Ortschaften

*Basis der Flächenermittlung Maßstab 1:10.000, * Nummerierung = Zuordnung der Flächen in der Textkarte,*

*** Die Ermittlung der unbebauten Flächenanteile erfolgte im GE-Konzept 2035.*

Begründung der Planungen:

Nr. 1: Der Stadtrat Jena hat am 21.11.2016 die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes B-J 39 (geändert: B-J 42) „**An der Saalbahn**“ am nördlichen Spitzweidenweg auf der im FNP 2006 als Bahnfläche dargestellten Fläche am Saalbahnhof beschlossen. Der Standort liegt nahe der benachbarten Gewerbestandorte Unteraue und Saalepark. Aufgrund des Flächenzuschnitts bietet sich kleinteiliges Gewerbe / Handwerk auch im Übergang zu den benachbarten Wohnnutzungen und den gemischten Bauflächen an. Seitens der Deutschen Bahn AG liegt ein Freistellungsbescheid nach §23 AEG vor. Die Flächen befinden sich mittlerweile überwiegend in städtischem Besitz. Auf die im FNP 2006 aus dem Handlungskonzept Kfz-Verkehr 2002 nachrichtlich übernommene bahnparallele Trassenfreihaltung wird gemäß Einleitungsbeschluss für den Bebauungsplan (Stadtratsbeschluss 16/1016-BV – 22.11.2016) verzichtet.

Gemäß dem Anpassungsbeschluss 22/1405-BV zum Bebauungsplan B-J 42 ist der gewerbliche Anteil an der Camburger Straße, der nach §34 BauGB entwickelt wird, aus dem Geltungsbereich des BBPs entfallen. Er wird als gewerbliche Bestandsfläche erfasst (siehe Tab. D.2./1).

Nr. 2: Der **Erweiterungsbereich Burgau** um die östliche Lobedaer Straße hat sich in den letzten drei Jahrzehnten zu einem Gebiet entwickelt, das sowohl großflächigen und nicht-großflächigen Einzelhandel

als auch Gewerbebetriebe unterschiedlicher Art und Größe enthält. Die im FNP 2006 dargestellte Sonderbaufläche Burgau, **Göschwitzer Straße 3 (Multipolster)** entfällt gemäß GE-Konzept 2035 zu Gunsten einer gewerblichen Baufläche. Die bestehende Einzelhandelsnutzung des Möbelmarkts hat innerhalb der gewerblichen Baufläche Bestand. Ziel ist hier langfristig bei einer zukünftigen Aufgabe der Einzelhandelsfunktion eine nichtstörende gewerbliche Entwicklung im Anschluss an die Tankstelle, da zusätzlicher Flächenbedarf an gewerblichen Bauflächen besteht. Da das Potenzial bei anhaltender Nachfrage im Südraum weitestgehend erschöpft ist, wird eine behutsame Ergänzung der angrenzend vorhandenen Flächen in Burgau angestrebt. Der sparsame und ressourcenschonende Umgang mit Grund und Boden gehört zu den wesentlichen Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung (§1 Abs. 6 BauGB). Ziel des eingeleiteten Bebauungsplan-Verfahrens B-Bu 07 „Gewerbeflächen südlich der Lobedaer Straße“ (Einleitungsbeschluss 21/0818-BV vom 28.04.2021) ist die vorrangige Ansiedlung von immissionseingeschränkten gewerblichen Betrieben u.a. der Jenaer Kompetenzfelder, die in den benachbarten Gewerbegebieten Jena 21, Göschwitz und am Felsbach über keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr verfügen.

Die im FNP 2006 als Grünfläche dargestellte Fläche des **Gartenmarkts (Lobedaer Straße 10)** entfällt ebenfalls zu Gunsten der gewerblichen Baufläche. Die FNP-Darstellung ist somit kongruent zum Bebauungsplan B-Bu 07 „Gewerbeflächen südlich der Lobedaer Straße". Die Bauleitplanung sichert den Betrieb des bestehenden Gartenfachmarkts bis zur Aufgabe der Nutzung. Die nachfolgende Weiternutzung als Standort für großflächigen Einzelhandel ist jedoch nicht langfristige planerische Zielstellung der Stadt. Im zeitlichen Anschluss an die Nutzung durch den Gartenfachmarkt sollen die Flächen nördlich der Straßenbahngleise vielmehr ebenfalls im Sinne der Ansiedlung oben erwähnter gewerblicher immissionseingeschränkter Nutzungen weiterentwickelt werden. Der Bestandsschutz für den Gartenfachmarkt besteht unabhängig von der FNP-Darstellung als gewerbliche Baufläche.

Nr. 3: Im FNP 2006 ist die Bestandsfläche in **Drackendorf** bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Überplanung der Fläche entsprach bereits der Zielstellung des GE-Konzepts 2025 (2013) zur Mobilisierung und Revitalisierung gewerblicher Bauflächen. Durch seine verkehrsgünstige Lage in Autobahnnähe besteht hier eine hohe Flächennachfrage. Aktuell läuft das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans B-Dd 11 „Gewerbegebiet An der Neuen Schenke“ (Einleitungsbeschluss 18/1880-BV v. 10.04.19).

Nr. 4: Der Standort **Lobeda-Süd** bildet als Erweiterung des Gewerbestandorts Lobeda-Süd 2 eine sinnvolle Abrundung des vorhandenen Gewerbebestands. Gemäß dem Regionalplan Ostthüringen von 2012 (Grundsatz G 2-10) sollte das Gebiet als bedeutsame Potenzialfläche mit hoher regionaler Priorität weiterentwickelt werden und wurde folgerichtig in das bestätigte Gewerbeflächenentwicklungskonzept aufgenommen. Die südlich angrenzenden Flächen für Ausgleichsmaßnahmen (B-Lo 03F „Lobeda-Süd LS 2“) sowie der südöstlich angrenzende Hohlweg (Biotop) bleiben erhalten. Die auf der Erweiterungsfläche vorhandenen, umgesetzten Ausgleichsflächen des angrenzenden Gewerbegebiets (B-Lo 03F "Lobeda-Süd, LS 2") müssen im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung verlagert werden.

Nr. 5: Die Vorbehaltsfläche **Isserstedt 1** war bereits im FNP 2006 als Standort für großflächige Gewerbeansiedlungen benannt und ist sowohl im RP-OT 2012 als auch im RP-OT 2025 als Siedlungsfläche dargestellt. Mit der Benennung dieser mittel- bis langfristigen Option für eine gewerbliche Entwicklung hat auch eine regionale und kommunale Abwägung stattgefunden. Die Fläche ist 2022 mit dem Beschluss zum GE-Konzept 2035 bestätigt worden. Mit der **Erweiterung der gewerblichen Baufläche Isserstedt** sollen über den Bebauungsplan B-Is 12 „Zeiss Produktionsstandort Jena" (Einleitungsbeschluss 24/2420-BV vom 23.04.2024) unmittelbar angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet südwestlich der Ortslage weitere Gewerbeflächen entwickelt werden. Die Flächenerweiterung über die Abgrenzung der gewerblichen Vorbehaltsfläche „Isserstedt 1“ in südliche Richtung hinaus ist erforderlich, da gegenwärtig bereits absehbar ist, dass die geplanten und benötigten Flächenbedarfe der Firma ZEISS deutlich über die FNP-Vorbehaltsfläche hinausgehen werden und der bestehende Standort Gewerbegebiet Tatzendpromenade keine bedarfsgerechten Kapazitäten und Erweiterungsmöglichkeiten aufweist.

Auf der generalisierenden Ebene des FNP erfolgt die Darstellung in der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (Baufläche). Im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung (B-Is 12) wird die gewerbliche Baufläche als Gewerbegebiet (GE, §8 BauNVO) näher bestimmt. Die bedarfsseitigen

gesamtstädtischen Grundaussagen des GE-Konzepts 2035 bleiben durch die Erweiterung der Fläche Isserstedt 1 gemäß Bebauungsplan B-Is 12 unberührt.

Zusätzlich zu den Bauflächen werden weitere unmittelbar im Süden angrenzende Flächen (ca. 8 ha) für notwendige Ausgleichsflächen und -maßnahmen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans B-Is 12 einbezogen. Ein Parallelverfahren zum Bebauungsplan zur Änderung des FNP 2006 (12. Änderung) wurde begonnen – mit Wirksamwerden des fortgeschriebenen FNP 2026 ist dieses nicht mehr erforderlich, da mit der geänderten / aktualisierten Darstellung dem Entwicklungsgebot nach §8 Abs. 2 BauGB entsprochen wird. Das Verfahren wird eingestellt.

Gewerbliche Vorbehaltsflächen

Gemäß dem Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2035 werden in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfs gewerbliche Vorbehaltsflächen dargestellt. Über eine verbindliche Bauleitplanung kann hier Baurecht geschaffen werden.

Wegen der besonderen geographischen und klimatischen Rahmenbedingungen innerhalb der im Einschnitt des Saaletals liegenden, dicht besiedelten und umfangreichen Wohngebiete ist die Ansiedlung von erheblich belästigenden Gewerbebetrieben i. S. d. §9 BauNVO stark eingeschränkt, so dass generell eine Entwicklung als Gewerbegebiet gemäß §8 BauNVO angestrebt wird. Die Einhaltung der zulässigen Schallimmissionen ist im Rahmen der weiterführenden Planungen zu sichern.

Tabelle D.2. / 4: Gewerbliche Vorbehaltsflächen (grau hinterlegte Flächen = bereits im FNP 2006 erfasst, hinzugekommene oder geänderte Flächen werden weiß hinterlegt und nachfolgend erläutert)

Nr. *	PR	Bezeichnung	Baufläche in ha (ca.)		Bemerkungen
			dargestellt	davon unbebaut **	
1	N	„Saalepark III“	3,4	3,2	Aufgabe der Gartennutzung gemäß Gartenentwicklungskonzept
2	Ort	Östlich der Landesärztekammer	3,7	3,4	
3	Ort	Im Semmicht, Maua	0,8	0,8	
Summe			**7,9**	**7,4**	

PR - Planungsraum, N - Nord, W/Z - West/Zentrum, O - Ost, Wi - Winzerla, Lo - Lobeda, Ort – Ortschaften

*Basis der Flächenermittlung Maßstab 1:10.000, * Nummerierung = Zuordnung der Flächen in der Textkarte,*

*** Die Ermittlung der unbebauten Flächenanteile erfolgte im GE-Konzept 2035*

Begründung der Planungen:

Nr. 1: Die Fläche **Saalepark III** an der Löbstedter Straße stellt eine potenzielle Erweiterung der bestehenden Gewerbeflächen Saalepark auf bisherigen Gartenflächen dar (FNP 2006: Darstellung als Grünfläche), die im Gartenentwicklungskonzept (2013 und 2024) der Entwicklungskategorie „Aufgabe zu Gunsten von Bauland“ zugeordnet wurden. Gemäß Landschaftsplan 2016 verbleibt entlang des Steinbachs eine Grünfläche.

Nr. 2: Teile der Flächen süd- und südwestlich des Ortsteiles Maua waren bereits im FNP 2006 als gewerbliche Vorbehaltsfläche **„Östlich der Landesärztekammer“** ausgewiesen. Mit Beschluss 21/1233-BV zum Konzept „Arbeitsplatz- und Gewerbeflächenentwicklung Jena 2035“ am 23.03.2022 wurde die gewerbliche Vorbehaltsfläche entsprechend der erforderlichen Ausweisung gewerblicher Potenzialflächen durch den Stadtrat bestätigt. Die Fläche ist auf Grund ihrer Lage unmittelbar an der Bundesautobahn A 4 und der Bundesstraße B 88 als Schwerpunkt gewerblicher Ansiedlungen besonders geeignet. Sie grenzt an den planungsrechtlich gesicherten Gewerbestandort Maua-Südwest an und ergänzt diesen. Die vorhandene und zu erhaltende Wegeverbindung (Gemarkung Maua, Flur 4, Flurstück 431) soll gemäß den Aussagen des Landschaftsplans als Grünverbindung vom Naturschutzgebiet „Spitzenberg - Schießplatz Rothenstein

- Borntal“ bis zur Saaleaue in der nachfolgenden Planungsebene beachtet werden (z.B. konkrete Festsetzungen zu wegebegleitenden Neuanpflanzungen).

Nr. 3: Im durch die Regionale Planungsstelle Ostthüringen beschlossenen Regionalplan Ostthüringen 2025 wurde das Vorranggebiet Freiraumsicherung FS-54 „Jenaer Forst, Spitzenberg, Schießplatz Rothenstein, Borntal, Cospoth, Leutratal“ entsprechend der Grenze des FFH-Gebiets Nr. 129 „Leutratal - Cospoth - Schießplatz Rothenstein“ zurückgenommen. Damit besteht für die westlich an das bestehende Gewerbegebiet „Maua-Südwest“ und südlich an die Vorbehaltsfläche „Östlich der Landesärztekammer“ (Nr. 2) angrenzende Fläche **„Im Semmicht“** kein Status „Vorranggebiet Freiraumsicherung“ mehr, der eine bauliche Entwicklung bisher ausgeschlossen hat. Die Fläche befindet sich außerhalb der benachbarten festgesetzten Ausgleichsfläche sowie außerhalb von Schutzgebieten nach Naturschutzrecht. Sie wird durch die Straße „Im Semmicht“ erschlossen - die Ergänzung kann somit unter Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur erfolgen und die benachbarten Gewerbegebiete sinnvoll abrunden. Der Südraum Jena ist wegen der Autobahnnähe nach wie vor der präferierte Ansiedlungsraum für Unternehmen. Die Erweiterung der gewerblichen Baufläche leitet sich aus dem bestehenden Bedarf an gewerblichen Bauflächen und der angestrebten Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und Stärkung der regionalen Wirtschaft im Sinne der Weiterentwicklung des Oberzentrums Jena ab. Die gut mobilisierbare Fläche trägt zu einer sinnvollen Verbesserung der gewerblichen Angebotssituation bei.

Die weitergehenden Planungen gehen von der Zielstellung aus, dass auf der nachfolgenden Planungsebene (Bebauungsplanung) im südlichen Rand der Potenzialfläche ein ausreichender Abstand zum Gewässerzufluss des östlich befindlichen Teiches eingehalten und somit außerhalb der Entwicklungsfläche eine Grün-Gewässer-Achse planerisch Beachtung finden und in westliche Richtung fortgeführt wird. Im FNP wird diese Absicht mittels der Grünfläche südlich der gewerblichen Ergänzung dargestellt. Damit wird neben den naturschutzfachlichen und ökologischen auch klimatischen Belangen entsprochen und Voraussetzungen für eine klimaangepasste Entwicklung geschaffen.

Aufschiebend bedingte Darstellung auf den Bahnflächen nordöstlich des Bahnhofs Göschwitz:

Eine von der Stadt Jena angestrebte gewerbliche Entwicklung auf den **Bahnflächen nordöstlich des Bahnhofs Göschwitz** ist abhängig von den planerischen Absichten der Deutschen Bahn AG und erst nach erfolgter Freistellung / Entwidmung durch die Deutsche Bahn AG / Eisenbahnbundesamt nach §23 AEG möglich.

Die im Planteil vorgenommene Darstellung „Bahnfläche“ entspricht der tatsächlichen Nutzung durch die Deutsche Bahn AG zum Zeitpunkt der Planaufstellung. Da für das gewidmete Bahngelände grundsätzlich keine kommunale Planungsbefugnis besteht, wird im FNP-Planteil durch eine **überlagernde Darstellung von Bahnflächen und gewerblichen Bauflächen** auf diese mögliche Entwicklung hingewiesen.

Aufgrund der ausstehenden Freistellung durch die Deutsche Bahn erfolgt in der Plandarstellung (in Anlehnung an §9 Abs. 2 BauGB) eine **aufschiebend bedingte Darstellung:** Es erfolgt sowohl die Darstellung als Fläche für Bahnanlagen (aktuelle Bodennutzung) als auch als gewerbliche Baufläche (bedingte Darstellung). In der Planzeichenlegende wird das Planzeichen (Schraffur in grau / lila) eigenständig definiert: "Fläche für Bahnanlagen und gewerbliche Baufläche gemäß bedingter Darstellung“.

Die Gewerbeflächen-Darstellung wird erst wirksam, wenn die Fläche nicht mehr dem Bahnrecht nach Allgemeinem Eisenbahngesetz (AEG) unterliegt. Bis zum Eintritt dieses Umstandes erfolgt die Darstellung als Bahnanlage. Die Bedingung ist hier die Freistellung und Entwidmung der Fläche; im Falle deren Realisierung kann die Weiterentwicklung zur gewerblichen Baufläche erfolgen. Sollte die Freistellung und Entwidmung nicht erfolgen, bleibt die Nutzung als Bahnfläche bestehen.

Die Fläche war im Grundsatz G 2-11 des bisher wirksamen Regionalplans Ostthüringen aus 2012 explizit für eine gewerbliche Nachnutzung vorgesehen und dementsprechend auch im GE-Konzept 2035 als Suchraum klassifiziert. Sie befindet sich nicht innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Saale, wird jedoch entsprechend der Rechtsverordnung zur Neufestsetzung des Überschwemmungsgebiets der Saale (Entwurf vom 18.04.2024) bei einem einhundertjährigen Bemessungshochwasser (HQ 100) in Teilen

überflutet. Zum Schutz der Flächen nördlich der Prüssing- und westlich der Göschwitzer Straße sind im Hochwasserschutzkonzept für die Saale technische Schutzmaßnahmen vorgesehen. Mit Umsetzung dieser ist die Hochwasserfreiheit für diese geplante gewerbliche Baufläche gegeben – bis dahin sind bauliche Anlagen hochwasserangepasst zu errichten.

Auch wenn die Deutsche Bahn AG im Rahmen ihrer geltenden Flächenstrategie zum Zeitpunkt der Planaufstellung keine Entbehrlichkeit der Fläche sieht, beabsichtigt die Stadt Jena im Sinne einer **strategischen Flexibilität** die überlagernde Darstellung im FNP-Planteil beizubehalten. Dies dient der möglichen Sicherstellung städtebaulicher Steuerungsmöglichkeiten und einer langfristigen Potenzialnutzung für den Fall strategischer Änderungen der DB AG innerhalb des Planungshorizonts des Flächennutzungsplans.

Auf Grund dieser bedingten Darstellung wird die Fläche auch in der nachfolgenden Textkarte gekennzeichnet. Die Summe der Vorbehaltsflächen wird sich bei Umsetzung um die Flächengröße von ca. 3,2 ha von ca. 7,9 ha auf ca. 11,1 ha korrigieren.

Interkommunale gewerbliche Vorbehaltsfläche

„Eine gemeinsame Standort- und Ansiedlungspolitik mit den Umlandkommunen und insbesondere den Landkreisen kann dazu dienen, das regionale Angebotsportfolio zu erweitern. Kooperationen können mittel- bis langfristig wirksam werden und zugleich eine gute Stadt-Umland-Zusammenarbeit sichern, die für viele weitere Fragen der kommunalen und regionalen Entwicklung (Verkehr, Infrastruktur, Wohnen etc.) von Bedeutung ist.“ (Stadt Jena 2021a, S. 152)

Mit der gemeinsamen Erschließung einer gewerblichen Baufläche mit der **Gemeinde Rothenstein** wird die interkommunale Zusammenarbeit in einem Fall flächenkonkret. Die Gemeinde Rothenstein und die Stadt Jena beabsichtigen, gemeinsam mit der stadteigenen JenA4 GmbH als Eigentümerin der Grundstücke, die Planung und Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebietes in der Gemeinde Rothenstein. Die Standortgröße mit 9,7 ha als zusammenhängende Gewerbefläche stellt eine Besonderheit dar und kann insbesondere flächen- und arbeitsplatzintensive Ansiedlungsnachfragen im verarbeitenden Gewerbe bedienen. Der Standort liegt nur wenige hundert Meter südlich der Jenaer Stadtgrenze an der B 88 und ist hervorragend an die Autobahn A4 (Jena-Göschwitz) angebunden.

Die Gemeinde Rothenstein und die Stadt Jena haben dazu im Juli 2019 eine entsprechende öffentlich-rechtliche Kooperationsvereinbarung für die gemeinsame Planung und Erschließung der Flächen unterzeichnet. Ziel ist Ansiedlung von flächen- bzw. arbeitsplatzintensivem, produzierendem Gewerbe. Vorgesehen ist, dass die im Eigentum der JenA4 GmbH stehenden Flächen durch diese selbst entwickelt und vermarktet werden. Neben der öffentlich-rechtlichen Kooperationsvereinbarung erfolgt die formelle Sicherung der interkommunal entwickelten Baufläche über die Flächennutzungsplanung der Gemeinde Rothenstein (im Sinne §204 Abs. 1 Satz 4 BauGB).

In der nachfolgenden Textkarte zu den gewerblichen Bauflächen (Abb. D.2. / 2) erfolgt eine schematische Lageverortung der Fläche außerhalb des Jenaer Stadtgebiets.

D.2.1.5. Rücknahme von Flächenausweisungen des FNP 2006

Die Darstellung folgender im FNP 2006 dargestellter gewerblicher Bauflächen entfällt:

Tabelle D.2. / 5: Rücknahme von Flächenausweisungen des FNP 2006

Nr.	PR	vormalige Bezeichnung	Darstellung in der Fortschreibung des FNP
1	N	Zwätzen-Nord, 2. BA (Teilfläche)	Wohnbaufläche (gem. B-Zw 01.1 Leibnizstraße - Süd)
2	N	Zwätzen-Nord Teil 2 (nördliche Erweiterung)	Wohnbaufläche (gem. B-Zw 06 „Am Oelste – Neues Wohnen Jena-Zwätzen“)
3	N	Parkplatz Imaginata	Gemeinbedarfsfläche gemäß Bestand
4	Wi	redaktionelle Korrektur im Gewerbegebiet „Jena 21“	Grünfläche / festgesetzte Ausgleichsfläche

5	Wi	Deponie Winzerla	Grünfläche / Altlastenfläche
6	Lo	Gewerbegebiet Göschwitz, Teilbereich Kindertagesstätte und Umspannwerk	Gemeinbedarfsfläche, Grünfläche, Ver- und Entsorgung
7	Lo	Gewerbegebiet Göschwitz, Teilbereich südlich der Prüssingstraße	Grünfläche (Lage im HQ100)
8	Lo	Im Wehrigt 1 (Burgau)	Grünfläche (Lage im HQ100)

PR - Planungsraum, N - Nord, W/Z - West/Zentrum, O - Ost, Wi - Winzerla, Lo - Lobeda, Ort – Ortschaften

Begründung der Rücknahme von Flächenausweisungen:

Nr. 1: Zwätzen-Nord, 2. BA (siehe Kap. D.1.1.1 Tab. D.1. / 5: Planungsrechtlich gesicherte Wohnbauflächen, Nr. A 4)

Nr. 2: Die ehemals geplante gewerbliche Nutzung der Baufläche mit der damaligen Arbeitsbezeichnung **Zwätzen-Nord Teil 2** wurde nicht realisiert. Entsprechend dem politischen Ziel einer offensiven Wohnungsbaupolitik gemäß der vorliegenden Stadtratsbeschlüsse und der hohen Nachfrage nach Wohnungen wurde die Fläche im Rahmen des 7. FNP-Änderungsverfahrens gemäß dem Bebauungsplan B-Zw 06 “Am Oelste – Neues Wohnen Jena-Zwätzen“ in eine Wohnbaufläche umgewidmet (wirksam mit Bekanntmachung im Amtsblatt 6/18 vom 08.02.2018).

Nr. 3: Das Wissenschaftsmuseum Imaginata zählt planungsrechtlich als Gemeinbedarfsfläche. Da der zum Wissenschaftsmuseum Imaginata zugehörige **Parkplatz des Imaginata e.V.** eine Nebenfunktion der Imaginata ist, wird die FNP-Darstellung von gewerblicher Baufläche in Fläche für den Gemeinbedarf berichtigt.

Nr. 4: Im **Gewerbegebiet Jena 21** erfolgt die Übernahme festgesetzter Ausgleichsflächen gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan B-Gö 07 „Jena21 – Technologiepark Jena Südwest“.

Nr. 5: Für die ehemalige **Deponie Winzerla** war im FNP 2006 eine Nachnutzung als gewerbliche Baufläche geplant. Infolge bestehender Altlasten, hoher Entwicklungsaufwendungen sowie Artenschutzbelangen wird eine gewerbliche Nutzung für die Fläche bereits 2013 in Übereinstimmung mit dem GE-Konzept 2025 (2013) aufgegeben (bestätigt im GE-Konzept 2035). Die Darstellung als Grünfläche ermöglicht die im Landschaftsplan 2016 geplante Biotopentwicklungsfläche für geschützte Arten und erfolgt im Zusammenhang mit Ausgleichsmaßnahmen bei der Umsetzung des gewerblichen Bebauungsplans B-Gö 07 „Jena21“ (siehe auch Kap. ➡ D.8.1.2 Kennzeichnungen - Altlasten).

Nr. 6: Die korrigierte Darstellung eines **Teilgebietes des Gewerbegebiets Göschwitz** als Gemeinbedarfs- bzw. Grünfläche folgt dem tatsächlichen Bestand im Bereich des bestehenden Kindergartens Göschwitz und entspricht den Vorgaben des Kindertagesstättenbedarfsplans.

Nr. 7: Die Darstellung als gewerbliche Baufläche wird aufgehoben, da für diesen **Teilbereich südlich der Prüssingstraße** und östlich der Göschwitzer Straße laut vorliegendem „Hochwasserschutzkonzept für die Saale im Stadtgebiet Jena“ (2017) keine technischen Schutzmaßnahmen empfohlen werden. Ein Bestandsschutz für bestehende Nutzungen ist weiterhin gegeben, eine Verfestigung des Standorts innerhalb des HQ 100 ist aber nicht Planungsziel (siehe auch Kap. ➡ D.8.2.1 Nachrichtliche Übernahmen - Überschwemmungsgebiete).

Nr. 8: Der im FNP 2006 als gewerbliche Baufläche ausgewiesene Standort **Im Wehrigt 1** in Burgau liegt im Außenbereich und innerhalb des rechtskräftig ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes der Saale. Gemäß dem Hochwasserschutzkonzept 01/2017 Maßnahme M21 wird der Rückbau der baulichen Anlagen empfohlen. Langfristiges Planungsziel ist demnach die bauliche Rückentwicklung einer Retentionsfläche im überschwemmungsgefährdeten Bereich (siehe auch Kap. ➡ D.8.2.1 Nachrichtliche Übernahmen - Überschwemmungsgebiete).

D.2.1.6. Übersicht gewerbliche Bauflächen

	Gewerbliche Bauflächen in ha (ca.)	
	dargestellt	**davon unbebaut**
Bestandsflächen	178,2	9,2
planungsrechtlich gesicherte Bauflächen	133,4	33,8
planungsrechtlich im Bebauungsplan-Verfahren befindliche Bauflächen	43,7	36,9
Vorbehaltsflächen	7,9*	7,4*
Summe	**363,2***	**87,3***

** Bei Hinzurechnung der langfristig als gewerbliche Bauflächen vorgesehenen Bahnflächen nordöstlich des Bahnhofs Göschwitz von 3,2 ha ergeben sich 366,4 ha, davon unbebaut 90,5 ha.*

Fazit: Die Bezifferung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Jena war eine zentrale Zielsetzung des „Arbeitsplatz- und Gewerbeflächenentwicklungskonzepts für die Stadt Jena 2035“.

Die Fortschreibung des FNP weist nach Flächenrücknahmen und Flächenergänzungen demgemäß im Stadtgebiet 363,2 ha gewerbliche Baufläche aus. Hinzukommen sollen langfristig 3,2 ha der Bahnflächen nordöstlich des Bahnhofs Göschwitz, so dass im Stadtgebiet eine gewerbliche Baufläche von insgesamt 366,4 ha zur Verfügung stehen kann. Mit der über eine öffentlich-rechtliche Kooperationsvereinbarung gesicherten interkommunalen Gewerbefläche von ca. 9,7 ha in der Gemeinde Rothenstein stehen insgesamt 376,1 ha zur Verfügung.

Dies entspricht den vorliegenden Beschlüssen der Stadt zur Entwicklung der Flächennutzung. Der im Konzept "Arbeitsstätten- und Gewerbeflächenentwicklung Jena 2035" festgestellte Flächenbedarf wird damit abgedeckt.

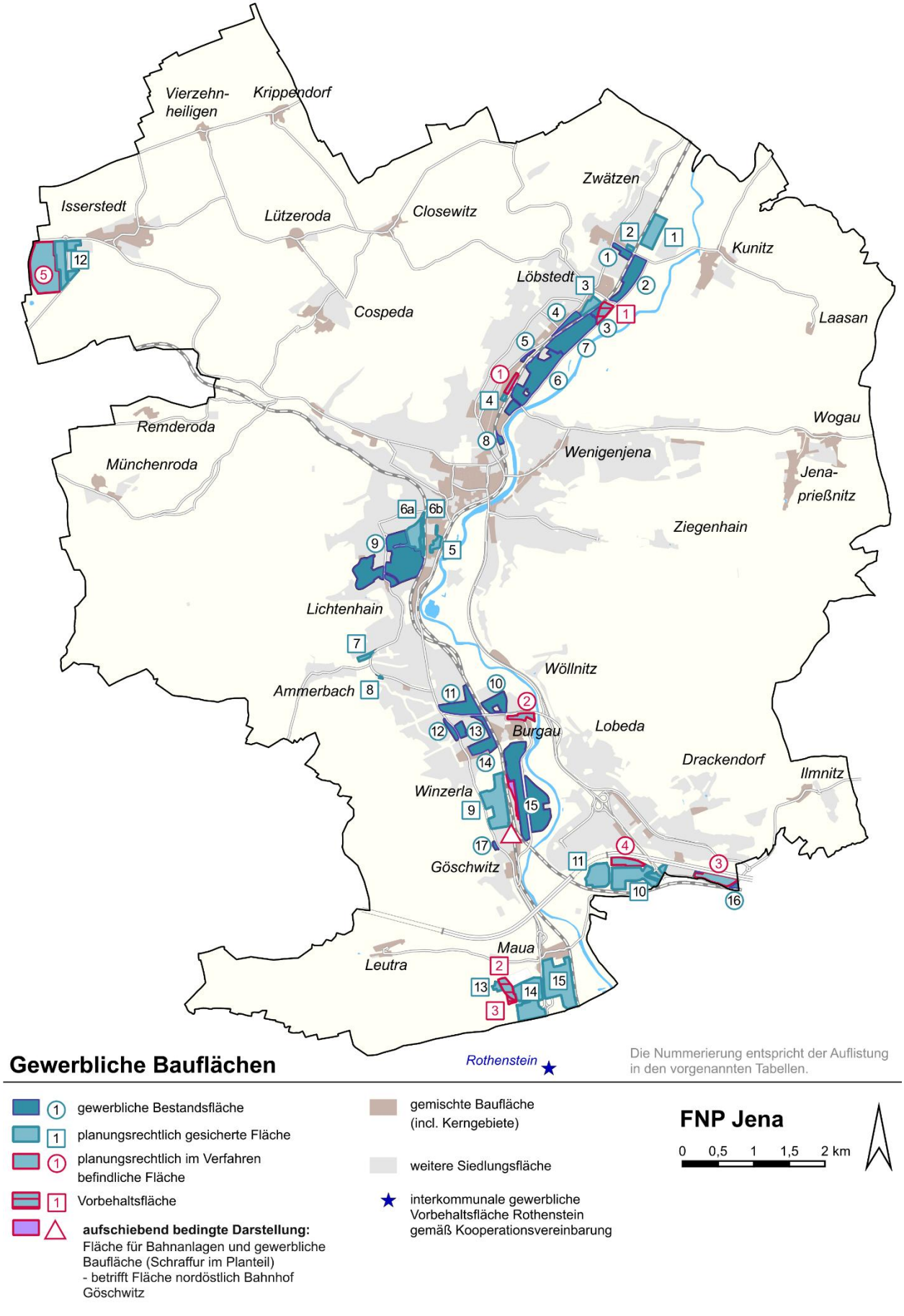


Abb. D.2. / 2: Textkarte Gewerbliche Bauflächen (eigene Darstellung FD Stadtentwicklung)

D.2.2. Sonderbauflächen für Forschung und Lehre

Sonderbauflächen sind im Flächennutzungsplan Bauflächen, die sich nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung von den üblichen Bauflächen wesentlich unterscheiden. Sie umfassen ein breites Spektrum von Nutzungen und dienen jeweils einer ganz besonderen Zweckbestimmung. Sonderbauflächen sind deshalb stets mit einer Symboldarstellung verbunden, die auf die jeweilige besondere Zweckbestimmung hinweist.

Die **Sonderbauflächen für Forschung und Lehre** werden im Flächennutzungsplan gemäß §5 (2) BauGB dargestellt und erhalten zusätzlich zur Flächensignatur das Symbol „F+L“. Die nähere Bestimmung als Baugebiet gemäß §11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet erfolgt nachfolgend im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Ebene Bebauungsplan).

*Methodischer Hinweis: Im „Arbeitsplatz- und Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Stadt Jena 2035“ erfolgt systematisch eine Betrachtung medizinischer Versorgungs- und Forschungsstandorte innerhalb der Ausführungen zu **Sonderbauflächen Forschung und Lehre (F+L)**. Insofern werden sie auch im FNP innerhalb dieser Nutzungsart dargestellt.*

Die klinischen Universitätsstandorte in Jena besitzen eine gedoppelte Funktion als Forschungsstandort und Krankenhaus / medizinische Einrichtung. Im Planteil erfolgt daher eine zusätzliche Überlagerung dieser Sonderbauflächen mit dem Planzeichen für medizinische Einrichtungen (siehe auch Kap. ➡ D.4.6 Ausstattung mit Krankenhäusern / medizinischen Einrichtungen des Universitätsklinikums Jena (UKJ)).

D.2.2.1. Ausgangslage

Jena hat über die Grenzen Thüringens hinaus den Ruf als „Stadt der Wissenschaft“ mit weiter Ausstrahlung. Sowohl als bedeutender Hochschulstandort mit der Friedrich-Schiller-Universität als Volluniversität und der Ernst-Abbe-Hochschule für angewandte Wissenschaften mit den drei Ausbildungssäulen Ingenieurwissenschaft, Betriebswirtschaft und Gesundheits- und Sozialwissenschaft als auch mit einer Vielzahl außeruniversitärer Forschungseinrichtungen und Unternehmen ist sie ein bedeutender Anziehungspunkt.

Bestehende Sonderbauflächen für Forschung und Lehre

In der Universitäts- und Bildungsstadt Jena werden – konzentriert im innerstädtischen Bereich – zahlreiche Flächen von Bildungs- und Forschungseinrichtungen in Anspruch genommen. Die räumlichen Schwerpunkte dieser Nutzungen befinden sich am Landgrafen, Leutragraben / Bachstraße, Campus Beutenberg und am Klinikareal in Lobeda sowie auf zahlreichen kleinen Einzelstandorten. Die Friedrich-Schiller-Universität ist die wichtigste öffentliche Einrichtung im Bildungs- und Kulturbereich auf gesamtstädtischer Ebene. Sie ist seit ihrer Gründung Teil der Jenaer Stadtgeschichte und mit zahlreichen historisch gewachsenen Einzelstandorten im engeren Kernraum der Stadt vertreten. Weitere Flächen werden zum Beispiel durch das Universitätsklinikum Jena (Teilkörperschaft der FSU), die Ernst-Abbe-Hochschule Jena, verschiedene Forschungsinstitute (Max-Planck, Fraunhofer und Leibniz), das BioInstrumenteZentrum (BIZ) sowie den Technologie- und Innovationspark (TIP) belegt.

Um die Stadt Jena als Wissensstadt mit herausragender Stellung in der Region und darüber hinaus weiter profilieren zu können, ist neben Konsolidierung und Ausbau der Ernst-Abbe-Hochschule und der Institute im innerstädtischen Bereich die weitere Konzentration und Umstrukturierung einzelner Universitätsstandorte erforderlich. Um diese Entwicklung zu unterstützen, werden die dafür notwendigen Standorte bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes planerisch gesichert, indem sie als Sonderbauflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Forschung und Lehre“ (SO F+L) dargestellt werden. Die Darstellung erfasst neben den Flächen der Universität und des Universitätsklinikums, der Hochschule und diverser Institute und Forschungseinrichtungen ergänzend auch die Ansiedlung von Unternehmen mit einem Bezug zu

Wissenschaft / Forschung am jeweiligen Standort. Mit der Darstellung als Sonderbauflächen für Forschung und Lehre erfolgt die planungsrechtliche Sicherung der Standorte.

Auf Grund der Bedeutung der Universität für die Stadt werden Universitätsstandorte (mit Ausnahme kleiner Flächen mit untergeordneter Bedeutung) auch unterhalb der Darstellungsschwelle von 0,4 ha als Sonderbauflächen für Forschung und Lehre dargestellt.

In nachfolgender Tabelle sind die **bestehenden Sonderbauflächen für Forschung und Lehre** entsprechend den tatsächlichen Verhältnissen des Bestands aufgeführt. Die Flächen waren bereits im FNP 2006 als Sonderbauflächen dargestellt (grau hinterlegt), was die stabile Einordnung der Universität in das Stadtgefüge unterstreicht.

Tabelle D.2. / 6: Bestehende Sonderbauflächen für Forschung und Lehre

Nr. *	PR	Bezeichnung	Baufläche in ha (ca.)
1	N	Thüringer Landesanstalt für Landwirtschaft und Friedrich-Loeffler-Institut, Naumburger Straße	10,0
2	N	FSU Dezernat Liegenschaften und Technik, Nollendorfer Straße 26	0,2
3	N	FSU-Institute, Dornburger Straße 159	0,3
4	W/Z	Campus der FSU zwischen Am Steiger und Philosophenweg, Institute und Hörsäle, Einrichtungen der Max-Planck-Gesellschaft, Lessingstraße,Humboldtstraße / Schaefferstraße / Am Steiger / A.-Bebel-Straße 2, 4	10,8
5	W/Z	UKJ-Kliniken, Am Johannisfriedhof / Philosophenweg	3,8
6	W/Z	Mensa des Studierendenwerks Thüringen / Verwaltungsgebäude Philosophenweg 20 / 22	0,8
7	W/Z	FSU-Institute, Goethe-Gedenkstätte, Inspektorenhaus Botanischer Garten, Imre-Kertesz-Kolleg (Griesbachsches Gartenhaus) Am Planetarium 7 / Philosophenweg 12, 14 / Fürstengraben 26, 28, 30	0,9
8	W/Z	Thüringer Universitäts- und Landesbibliothek ThULB, Bibliotheksplatz, FSU-Institute Fürstengraben 18 (Fromannsches Anwesen)	1,1
9	W/Z	Campus der FSU und FSU-Institute, Ernst-Abbe-Platz	1,2
10	W/Z	FSU-Hörsäle („Rosensäle“), FSU: Fürstengraben 23, 25, 27 und 27a	0,3
11	W/Z	Hauptgebäude der FSU und FSU-Institute, Fürstengraben 1	0,7
12	W/Z	FSU Kollegienhof und UKJ-Institute, Teichgraben / Kollegiengasse	1,2
13	W/Z	FSU und FSU-Institute, Löbdergraben 32	0,3
14	W/Z	FSU-Institute und Phyletisches Museum, Vor dem Neutor	0,8
15	W/Z	FSU Schillers Gartenhaus und Sternwarte, Schillergäßchen	0,5
16	W/Z	FSU (Nachnutzungsfläche ehemalige Kinderklinik) , Westbahnhofstr. / Kochstr., Nachnutzung als Campus Geistes- und Sozialwissenschaften	1,4
17	W/Z	Campus Ernst-Abbe-Hochschule, Carl-Zeiss-Promenade/Tatzendpromenade	4,3
18	W/Z	Max-Planck-Institut für Menschheitsgeschichte, Kahlaische Straße 10	1,0
19	W/Z	Beutenberg-Campus - Wissenschaftspark mit Instituten und Gründerzentren, Winzerlaer Straße / Adolf-Reichwein-Straße	18,6
20	O	Studentenwohnheim „Max-Kade-Haus“ des Studierendenwerkes Thüringen, Seidelstraße 18	0,6
21	O	FSU-Institute, Seidelstraße 20, 20a mit zugehörigen Frei- und Nebenflächen / Leichtathletikanlage (siehe hierzu auch Kap. D.5.2.1 und D.5.3.1)	5,5
Summe			**64,3**

PR - Planungsraum, N - Nord, W/Z - West/Zentrum, O - Ost, Wi - Winzerla, Lo - Lobeda, Ort – Ortschaften

*Basis der Flächenermittlung Maßstab 1:10.000, * Nummerierung = Zuordnung der Flächen in der Textkarte*

Der Standort der FSU an der **Dornburger Straße 159** (Nr. 3) wird hauptsächlich durch die Fakultät Biowissenschaften genutzt. Durch das Land Thüringen und die FSU wird perspektivisch ein Verlagerungs- und Konzentrationsprozess (Campusbildung) angestrebt. Gemäß den Angaben des Thüringer Ministeriums für Wirtschaft, Wissenschaft und Digitale Gesellschaft kann der Standort an der Dornburger Straße durch die FSU Jena aufgegeben und die Institute künftig im Bachstraßenareal konzentriert werden, wenn das Entwicklungskonzept Bachstraße in entsprechendem Maße umgesetzt wird. (vgl. Thüringer Ministerium für Wirtschaft, Wissenschaft und Digitale Gesellschaft (TMWWDG) 2020)

Die Friedrich-Schiller-Universität unterhält in Jena fünf **Museen und Erinnerungsstätten** sowie zahlreiche Sammlungen, die einen wertvollen Beitrag zur Lehre leisten und der Ausbildung junger Wissenschaftler dienen. Die beiden auf Sonderbauflächen Forschung und Lehre liegenden Einrichtungen Phyletisches Museum (14) und Schillers Gartenhaus und Sternwarte (15) erhalten auf Grund ihrer kulturellen Bedeutung zusätzlich das Planzeichen „Kulturelle Einrichtung“. Die Goethe-Gedenkstätte, die Mineralogische Sammlung und das Ernst-Haeckel-Haus liegen auf anderen Bauflächenarten und werden mittels des Planzeichens „Kulturelle Einrichtung“ gekennzeichnet (siehe auch Kap. ➡ D.5.1 Ausstattung mit kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen).

Unter Führung der FSU Jena wird außerdem seit 2002 auf landwirtschaftlichen Flächen bei Löbstedt ein **wissenschaftliches Langzeitexperiment der Biodiversität („Jena-Experiment")** durchgeführt (siehe Kap. D.6.2.1 Flächen für die Landwirtschaft und Wald, Ausgangslage).

Planungsrechtlich gesicherte Sonderbauflächen Forschung und Lehre

Neben den Bestandsflächen stehen **planungsrechtlich gesicherte Sonderbauflächen Forschung und Lehre** zur Verfügung. Die Flächen waren teilweise bereits im FNP 2006 dargestellt (grau hinterlegt) - hinzugekommene oder geänderte Flächen werden weiß hinterlegt und nachfolgend erläutert.

Tabelle D.2. / 7: Planungsrechtlich gesicherte Sonderbauflächen Forschung und Lehre

Nr. *	PR	Bezeichnung Baufläche, gesichert gemäß Bebauungsplan (Geltungsbereich GB in ha (ca.))	Baufläche in ha (ca.)	Nutzung / Bemerkungen
1	W/Z	Inselplatz (incl. Parkhaus) B-J 03 **„Inselplatz“** (GB 2,8)	2,0	Satzungsbeschluss: 18.04.2018, Rechtskraft 09/2018
2	W/Z	Winzerlaer Straße / Walnussweg B-Am 01 **„In den Fichtlerswiesen“** (GB 5,9)	1,1	Aufstellungsbeschluss 1994, Rechtskraft seit 2005
3	O	FSU-Institut / Burgweg 11 B-Wj 03.1 **„Hausbergviertel 1. Änd.“** (GB 37,4)	0,9	Satzungsbeschluss: 09/2015, Rechtskraft seit 11/2015
4	Wi	Winzerlaer / Schrödinger Straße B-Wz 03.2/2001 **„Im Hahnengrund“** 1. Änderung (GB 11,7)	2,7	Satzungsbeschluss: 06/2001, Rechtskraft seit 02/2002
5	Lo	Erlanger Allee / Am Klinikum B-LO 05 **„Universitätsklinikum Jena-Lobeda“** / 1. Änderung B-Lo 05.1 (GB 32,9)	17,0	B-Lo 05 Satzungsbeschluss 04/2010, Rechtskraft seit 09/2010 B-Lo 05.1 Satzungsbeschluss 03/2015, Rechtskraft seit 10/2015
Summe			**23,7**	

PR - Planungsraum, N - Nord, W/Z - West/Zentrum, O - Ost, Wi - Winzerla, Lo - Lobeda, Ort – Ortschaften

*Basis der Flächenermittlung Maßstab 1:10.000, * Nummerierung = Zuordnung der Flächen in der Textkarte*

Änderungen zum FNP 2006:

Nr. 1: Der Bebauungsplan B-J 03 „**Inselplatz**“ schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Campus für die Friedrich-Schiller-Universität in direktem räumlichem Bezug zum Universitätshauptgebäude am Fürstengraben. Das Land Thüringen und die Universität planen, mit einem neuen Innenstadtcampus als Erweiterung des Hauptstandorts die räumlich-bauliche Qualität der Universität weiter zu steigern und somit umfangreich bestehende Flächendefizite abzubauen. Die Darstellung im FNP 2006 als Kerngebiet wird daher für einen überwiegenden Teil des Geltungsbereichs aufgegeben und durch die Darstellung einer Sonderbaufläche für Forschung und Lehre ersetzt. Die Änderung des FNP 2006 (4. FNP-Änderung) erfolgte 2016 im Parallelverfahren.

Nr. 5: Wesentlicher Inhalt und Zweck des Bebauungsplanes B-Lo 05 „Universitätsklinikum Jena-Lobeda“ sowie der 1. Änderung (B-Lo 05.1) für den Bereich **Erlanger Allee / Am Klinikum** ist es, die Flächen des Universitätsklinikums Jena in Jena-Lobeda zum zentralen medizinischen Versorgungs- und Forschungsstandort zu entwickeln. Im Geltungsbereich sollen die Funktionen eines Krankenhauses der maximalen, überregionalen Versorgung der Bevölkerung errichtet werden. Dies entspricht der Vorgabe des Regionalplans Ostthüringen Begründung **G 3-49** „Die Kliniken in Jena, Gera und Saalfeld/Rudolstadt [...] sind wegen ihrer Größe, Lage, Erreichbarkeit und hoch spezialisierten Leistungsangebote, wie z. B. Herzchirurgie, Neurochirurgie und Nuklearmedizin, auch langfristig als Standorte für Krankenhäuser mit überregionalem Versorgungsbereich erforderlich.“ (Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen 2025, S. 112) Die Änderung des FNP 2006 (1. FNP-Änderung) erfolgte 2010 im Parallelverfahren.

Damit stehen Sonderbauflächen für Forschung und Lehre als Bestandsflächen und als planungsrechtlich gesicherte Flächen in einem Umfang von insgesamt ca. 88,0 ha zur Verfügung.

D.2.2.2. Planungsgrundlagen

- Konzept „Arbeitsplatz- und Gewerbeflächenentwicklung Jena 2025“, Stadtratsbeschluss 13/2003-BV vom 15.05.2013 (Stadt Jena 2013a)
- „Arbeitsplatz- und Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Stadt Jena 2035“, Stadtratsbeschluss 21/1233-BV vom 23.03.2022 (Stadt Jena 2021a)
- FNP-Änderung Nr. 1 für den Bereich „Universitätsklinikum Jena-Lobeda“ (2010)
- FNP-Änderung Nr. 4 für den Bereich „Inselplatz“ (2016)
- Schreiben des Thüringer Ministerium für Wirtschaft, Wissenschaft und Digitale Gesellschaft vom 19.02. / 20.03.2020 (Dr. Gentsch) zu Sonderbauflächen Forschung und Lehre (Thüringer Ministerium für Wirtschaft, Wissenschaft und Digitale Gesellschaft (TMWWDG) 2020)

D.2.2.3. Entwicklungsziele, Bedarfsermittlung, Prognosen

Der RP-OT 2025 hebt die besondere Bedeutung des Oberzentrums Jena hervor Gemäß dem RP-OT 2025 Grundsatz G 1-8 soll Jena „… als Standort der Wissenschaft, der innovativen Forschung und als Technologiestandort für global agierende Unternehmen …“ weiterentwickelt werden. (Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen 2025, S. 10)

„G 3-71 Die Friedrich-Schiller-Universität Jena [und] die Ernst-Abbe-Hochschule Jena […] sollen weiterentwickelt werden.“ (Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen 2025, S. 119)

Daraus ergeben sich folgende grundlegende Entwicklungsziele:

≡ Jena ist entsprechend den Leitzielen und strategischen Grundsätzen des Integrierten Stadtentwicklungskonzept Jena.2030+ als zukunftsfähiger Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort weiterzuentwickeln.

≡ Die technologieorientierten Forschungs- und Gewerbestandorte sind als zukunftsfähige Standorte zur Förderung von Arbeitsplätzen in Forschung und Lehre und darüber hinaus als Bildungs- und Lernorte zu

sichern und weiterzuentwickeln. Dazu zählen primär die Stärkung der Stadtmitte als Universitätsstandort mit einer in das Stadtgefüge integrierten Stadtuniversität und die Profilierung des Universitätsklinikums

≡ Ziel ist, die Stellung Jenas als Thüringens größte Universitäts- und Hochschulstadt auch langfristig weiter zu stärken. (siehe auch Kap. ➡ C.1 Leitziele und strategische Grundsätze – Planungsziele für den Flächennutzungsplan).

Die Friedrich-Schiller-Universität verfolgt das Ziel einer Standortkonzentration mit der Herausforderung, die Ansprüche an Tradition und Funktionalität zusammenzuführen. Gemäß der Planungsvorstellungen des Landes Thüringen (Thüringer Ministerium für Wirtschaft, Wissenschaft und Digitale Gesellschaft, TMWWDG) wird eine Standortkonzentration von Fakultäten, Instituten und zentralen Einrichtungen verfolgt zum Erhalt der wissenschaftlichen Wettbewerbsfähigkeit und der Schaffung moderner Standorte. Dies sind insbesondere:

- Campus an der Bachstraße (bestehender Standort)
- ehemalige Kinderklinik als Campus für Sozialwissenschaften (bestehender Standort)
- Ausbau im Landgrafengebiet (bestehender Standort)
- Campus am Inselplatz.

Das Land Thüringen hat das Ziel, das Quartier **Bachstraße** als Wissenschaftscampus für Biomedizin, Ernährung und Biodiversität für die Friedrich-Schiller-Universität und für das Universitätsklinikum Jena weiterzuentwickeln. Am bestehenden Standort erfolgt der Ausbau von funktionalen und forschungsfeldbezogenen Campusstrukturen in integrierter, innerstädtischer Lage (siehe Kap. D.2.2.4 Sonderbauflächen für Forschung und Lehre, Planungen, Nr. 1). (vgl. Thüringer Ministerium für Wirtschaft, Wissenschaft und Digitale Gesellschaft (TMWWDG) 2020)

Für den Entwicklungsbereich **Inselplatz** liegt ein Bebauungsplan zur städtebaulichen Gestaltung vor, der im Wesentlichen der Standortkonzentration der Friedrich-Schiller-Universität und zur Entwicklung als Wissenschaftscampus dient. Damit können vereinzelte Streulagen aufgegeben werden, die wiederum geeigneten Nachnutzungen zugeführt werden können. Ein Nutzungskonzept der Universität liegt vor.

Die traditionellen Standorte der Universitätskliniken in der Jenaer Innenstadt und insbesondere im Bereich der Bachstraße waren für die Ansprüche eines modernen Universitätsklinikums nicht mehr geeignet. Die Entwicklung der **Universitätskliniken** wird daher schon mit dem FNP 2006 am Klinikstandort in Jena-Lobeda entsprechend den Grundsätzen des RP-OT 2012 durch Sanierungs-, Ersatz- und Neubaumaßnahmen gewährleistet. Das Universitätsklinikum übernimmt einerseits die medizinische Versorgung der Bevölkerung und ist gleichzeitig der größte Player im Bereich Forschung und Lehre. Insofern besteht zum einen eine Verknüpfung zwischen Forschung und Lehre sowie zum anderen eine enge Verzahnung zwischen Universitätsklinikum und der Friedrich-Schiller-Universität (FSU), welche ein Herausstellungsmerkmal für die Stadt Jena ist (siehe auch Kap. ➡ D.4.6.1 Ausstattung mit medizinischen Einrichtungen des UKJ – Ausgangslage).

Die **Standortkonzentrationen des Universitätsklinikums in Lobeda und der Friedrich-Schiller-Universität am Inselplatz** bieten im Kernstadtbereich von Jena neue Möglichkeiten und Chancen für Flächennutzungen. Zur Bewertung des Bedarfs und der Perspektiven der Wissenschaftsflächen wurden im Rahmen des Konzepts „Arbeitsplatz- und Gewerbeflächenentwicklung Jena 2035“ „[...] das Thüringer Ministerium für Wirtschaft, Wissenschaft und Digitale Gesellschaft des Freistaates Thüringen sowie Vertreter des Beutenberg Campus einbezogen. Weitere Abfragen und Absprachen zu den Liegenschaften der Friedrich-Schiller-Universität und der Ernst-Abbe-Hochschule erfolgten durch die Stadt Jena. Im Kontext der strategischen Hochschulentwicklungsplanung wurde im Auftrag des Freistaates eine Bedarfsanalyse für die Hochschulstandorte erarbeitet, die im Ergebnis eine Fortschreibung der Flächenbedarfe und daraus abgeleitet der baulichen Entwicklung der Einzelstandorte beinhalten wird.“ (Stadt Jena 2021a, S. 39)

Das Konzept „Arbeitsplatz- und Gewerbeflächenentwicklung Jena 2035“ empfiehlt, im Flächennutzungsplan keine zusätzlichen Sonderbauflächen Forschung und Lehre auszuweisen. „Hier ist zukünftig wie schon

in den vergangenen Jahren von **erheblichen Umstrukturierungen im Bestand** und der Konzentration und **Bündelung von Standorten** auszugehen. Sollte zusätzlicher Bedarf für die Ansiedlung von Forschungs- und Wissenschaftseinrichtungen bestehen, dienen gemischte Bauflächen und gewerbliche Flächen als Flexibilitätsreserve.“ (Stadt Jena 2021a, S. 117)

D.2.2.4. Planungen

Planungsrechtlich im Bebauungsplan-Verfahren befindliche Sonderbauflächen Forschung und Lehre

In der folgenden Tabelle werden planungsrechtlich im Bebauungsplan-Verfahren befindliche Sonderbauflächen Forschung und Lehre aufgelistet. Davon waren Teile bereits im FNP 2006 erfasst (grau hinterlegt).

Tabelle D.2. / 8: Planungsrechtlich im Bebauungsplan-Verfahren befindliche Sonderbauflächen Forschung und Lehre

Nr. *	PR	Bezeichnung Baufläche, Bebauungsplan-Verfahren (Geltungsbereich GB in ha (ca.))	Baufläche in ha (ca.)	Verfahrensstand / Bemerkungen
1	W/Z	Bachstraße (B3) B-J 39 **„Bachstraße“** (GB 6,0)	4,5	Einleitungsbeschluss 04/2015
Summe			**4,5**	

PR - Planungsraum, N - Nord, W/Z - West/Zentrum, O - Ost, Wi - Winzerla, Lo - Lobeda, Ort – Ortschaften

*Basis der Flächenermittlung Maßstab 1:10.000, * Nummerierung = Zuordnung der Flächen in der Textkarte*

Begründung der Planungen:

Nr. 1: Der bestehende Standort für Forschung und Lehre an der **Bachstraße** wird nach dem erfolgten überwiegenden Freizug durch das Universitätsklinikum Jena (UKJ) zu großen Teilen wieder einer Nutzung für Forschung und Lehre zugeführt. Der Bereich befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans B-J 39 „Bachstraße“ (Einleitungsbeschluss 15/0336-BV, 22.04.2015) sowie innerhalb des Sanierungsgebiets „Westliche Innenstadt“ (Stadtratsbeschluss vom 05.04.2017). Das Areal der Universitätskliniken Jena in der Bachstraße bildet ein über 200 Jahre gewachsenes Ensemble, das die Keimzelle der Jenaer Universitätsmedizin darstellt. Es ist von herausragender stadt-, kultur- und medizingeschichtlicher Bedeutung für die Stadt. Es besteht ein besonderes öffentliches Interesse an der Erhaltung aus geschichtlichen, künstlerischen, technischen, wissenschaftlichen und städtebaulichen Gründen. Die Universitätskliniken Jena in der Bachstraße sind daher als Kulturdenkmal gemäß §2 ThürDSchG als bauliche Gesamtanlage und kennzeichnendes Straßen-, Platz- und Ortsbild unter Schutz gestellt.

Die durch den Flächeneigentümer Land Thüringen verfolgte Weiterentwicklung des Standorts zu einem **Lehr- und Forschungscampus** wird durch das „städtebauliche Entwicklungskonzept für den Wissenschaftscampus Bachstraße“ (Beginn 2025) begleitet und eine schrittweise Entwicklung des Gebiets über 10-15 Jahren anvisiert. Die FSU Jena plant insbesondere die Unterbringung der Fachbereiche Pharmazie und Biodiversität sowie weiterer Forschungseinrichtungen. Mit dem geplanten Aufbau des Wissenschaftscampus kann eine weitere Verdichtung von Lehr- und Forschungsflächen in der Stadtmitte erfolgen. Die Umsetzung und Konkretisierung der Planungsziele wird voraussichtlich über vorhabenbezogene Planverfahren erfolgen. Für den 1. Ausbauabschnitt um die ehemalige Frauenklinik ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch die Universität vorgesehen, welcher eine Verdichtung des Standortes vorsieht.

Die Sanierungsziele der Stadt Jena werden mit öffentlichen Durchwegungen des Gebiets und studentischen Wohnungen bei der Standortentwicklung berücksichtigt. Die Investitionen in den Standort werden erheblich dazu beitragen, die Universität Jena im Bereich der Lebenswissenschaften als forschungsstarke Hochschule weiter zu stärken und in die Spitzengruppe der deutschen Hochschulen zu führen.

Vorbehaltsflächen - Sonderbauflächen Forschung und Lehre

Neben den bestehenden bzw. planungsrechtlich gesicherten Flächen wird in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans folgende **Sonderbaufläche Forschung und Lehre als Vorbehaltsfläche** dargestellt, die sich auf Grund ihrer Lagegunst als Entwicklungs- und Erweiterungsflächen der Universitätsstandorte anbietet:

Tabelle D.2. / 9: Sonderbauflächen Forschung und Lehre – Vorbehaltsflächen (grau hinterlegte Flächen = bereits im FNP 2006 erfasst)

Nr. *	PR	Bezeichnung	Fläche in ha (ca.)	Bemerkungen
1	O	Seidelstraße	0,6	Erweiterungsfläche für studentisches Wohnen
Summe			**0,6**	

PR - Planungsraum, N - Nord, W/Z - West/Zentrum, O - Ost, Wi - Winzerla, Lo - Lobeda, Ort – Ortschaften
*Basis der Flächenermittlung Maßstab 1:10.000, * Nummerierung = Zuordnung der Flächen in der Textkarte*

Begründung der Planungen:

Nr. 1: Am Standort **Seidelstraße** besteht mit dem Max-Kade-Haus eine studentische Wohnanlage, die bereits im FNP 2006 als Sonderbaufläche Forschung und Lehre dargestellt war (siehe auch Tab. D.2. / 6 Bestehende Sonderbauflächen Forschung und Lehre, Nr. 20). Die Darstellung der westlich daran anschließenden Erweiterungsfläche untersetzt die Absicht des Studentenwerkes Thüringen zur Errichtung einer studentischen Wohnanlage. Der Standort ist aufgrund seiner zentrumsnahen Lage und der fußläufigen Erreichbarkeit der Innenstadt mit den vorhandenen und geplanten Standorten für Forschung und Lehre (z.B. am Inselplatz) sowie durch die ÖPNV-Anbindung attraktiv für eine Erweiterung im langfristigen Zeithorizont.

D.2.2.5. Rücknahme von Flächenausweisungen des FNP 2006

Die Darstellung folgender im FNP 2006 dargestellter Sonderbauflächen Forschung und Lehre entfällt:

Tabelle D.2. / 10: Rücknahme von Flächenausweisungen des FNP 2006

Nr.	PR	vormalige Bezeichnung	Darstellung in der Fortschreibung des FNP
1	N	Zwätzen, Beim Mönchenberge / Naumburger Straße, ehemalige Studentenwohnheime	Wohnbaufläche (gem. B-Zw 05 "Wohngebiet beim Mönchenberge"
2	W/Z	Erfurter Straße 35, FSU – Klinik für Hautkrankheiten	Gemischte Baufläche / Grünfläche
3	Ort	Remderoda, Versuchsgut für landwirtschaftliche Forschungszwecke	Gemischte Baufläche / Fläche für Landwirtschaft

PR - Planungsraum, N - Nord, W/Z - West/Zentrum, O - Ost, Wi - Winzerla, Lo - Lobeda, Ort – Ortschaften

Begründung der Rücknahme von Flächenausweisungen:

Nr. 1: Der Standort **Zwätzen, Beim Mönchenberge** in der Naumburger Straße wird als Sonderbaufläche Forschung und Lehre durch den zentralen Standort Inselplatz im Sinne der Standortkonzentration ersetzt und steht somit künftig einer Nutzung als Wohnbaufläche zur Verfügung (Berichtigung des FNP 2006 ist erfolgt 02/2016, im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan B-Zw 05 „Wohngebiet beim Mönchenberge“, Satzungsbeschluss 14.12.2016).

Nr. 2: Die **Klinik für Hautkrankheiten** der FSU wurde im Januar 2023 im Sinne der Standortkonzentration an den Klinikstandort Lobeda verlagert und steht nachfolgend somit anderen Nutzungen zur Verfügung. Die kommunale Immobilie in der Erfurter Straße 35 ist aktuell als Gemeinschaftsunterkunft zur Unterbringung von Geflüchteten in Nutzung (siehe Kap. D.4.4.1.1 Tab. D.4. / 9 Bestehende Gemeinschaftsunterkünfte, Nr. 4).

Nr. 3: Die Fläche des **Versuchsgutes Remderoda** erhielt im FNP 2006 in Abstimmung mit dem Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie und der Thüringer Landesanstalt für Landwirtschaft den Status „Sonderbaufläche für Forschung und Lehre“. Ziel dieser Darstellung war die Bestandssicherung in den Grenzen der genutzten Grundstücke und die Vermeidung von Konflikten mit anderen Nutzungen. Gemäß der „Entwicklungskonzeption für die ländlichen Ortsteile und historischen Ortskerne Jenas“ werden am Standort Remderoda in Zukunft weder Tierhaltung im Zusammenhang mit Forschung und Lehre noch landwirtschaftliche Tierproduktion in größerem Umfang stattfinden. Mit bereits erfolgter Aufgabe der Nutzung am Standort Remderoda entfällt die Darstellung als Sonderbaufläche. Mit der jetzigen Darstellung als gemischte Baufläche und Fläche für die Landwirtschaft schließt sich das Gebiet einheitlich an die bereits vorhandenen umgebenden Nutzungsarten an.

D.2.2.6. Übersicht Sonderbauflächen Forschung und Lehre

	Sonderbauflächen f. Forschung u. Lehre in ha (ca.)
Bestandsflächen	64,3
planungsrechtlich gesicherte Bauflächen	23,7
planungsrechtlich im Bebauungsplan-Verfahren befindliche Bauflächen	4,5
Vorbehaltsflächen	0,6
Summe	**93,1**

Fazit: Bei den Sonderbauflächen für Forschung und Lehre hat sich der Umfang der genutzten Flächen seit 2006 kaum verändert, wenngleich innerhalb des Bestands Änderungen und Anpassungen erfolgt sind. Die Bündelung auf bestehende Standorte sowie die Entwicklung neuer Standorte wird sich fortsetzen. Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans weist mit ca. 93,1 ha annähernd die gleiche Flächengröße wie in den Darstellungen des FNP 2006 aus. Dies entspricht den vorliegenden Beschlüssen der Stadt und den Entwicklungsabsichten des Landes Thüringen zur Flächennutzung.

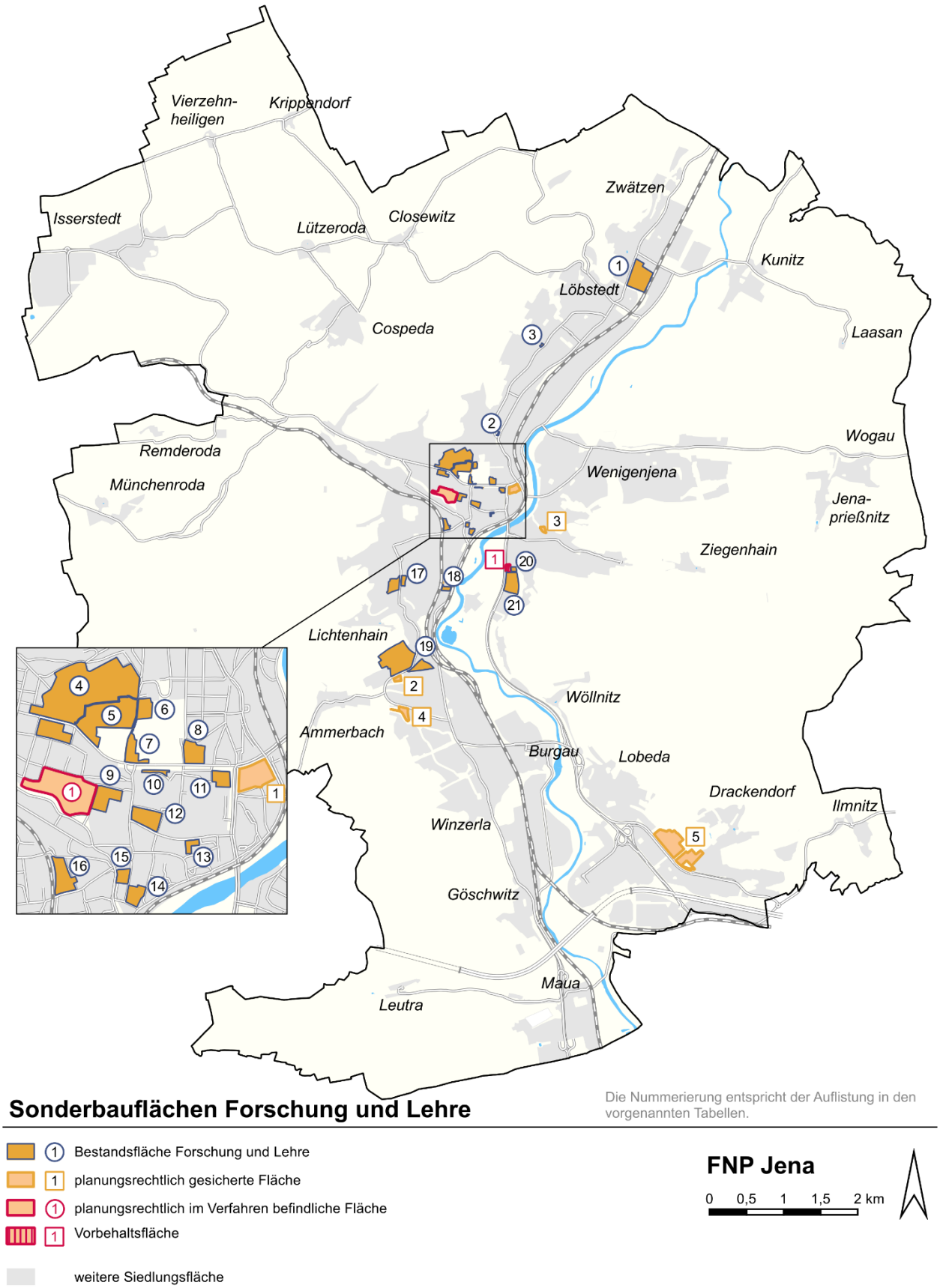


Abb. D.2. / 3: Textkarte Sonderbauflächen für Forschung und Lehre (eigene Darstellung FD Stadtentwicklung)

D.2.3. Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel

Sonderbauflächen sind im Flächennutzungsplan Bauflächen, die sich nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung von den üblichen Bauflächen wesentlich unterscheiden. Sie umfassen ein breites Spektrum von Nutzungen und dienen jeweils einer ganz besonderen Zweckbestimmung. Sonderbauflächen sind deshalb stets mit einer Symboldarstellung verbunden, die auf die jeweilige besondere Zweckbestimmung hinweist.

Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige großflächige Handelsbetriebe sind auf der Ebene der nachgelagerten verbindlichen Bauleitplanung außerhalb von Kerngebieten nur in Sondergebieten zulässig, weil hier besondere Auswirkungen auf das Umfeld zu erwarten sind wie z.B. Auswirkungen im Sinne des §3 Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) und Auswirkungen auf die Infrastruktur oder das Landschaftsbild. Auswirkungen sind gemäß §11 Abs. 3 BauNVO bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet, was einer Verkaufsfläche von 800 m² entspricht.

Damit die Entwicklung solcher Flächen im weiteren Planungsverfahren aus dem Flächennutzungsplan heraus möglich ist, werden die **Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel** im Flächennutzungsplan gemäß §5 (2) BauGB dargestellt und erhalten zusätzlich zur Flächensignatur das Symbol „GEH“. Die nähere Bestimmung als Baugebiet gemäß §11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet erfolgt nachfolgend im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Ebene Bebauungsplan).

D.2.3.1. Ausgangslage

Die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung erfolgt über die durch den Stadtrat verabschiedete **Fachkonzeption „Entwicklungskonzept Einzelhandel Jena 2025“** (beschlossen am 17.06.2015) bzw. dessen künftiger Fortschreibung.

Grundsätzlich verteilt sich der Jenaer Einzelhandel auf unterschiedliche Standortlagen: die Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich stellt im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente ein attraktives Angebot für die Wohnbevölkerung und die Kunden aus dem Umland des Oberzentrums Jena sicher, während an dezentralen Standorten großflächige, nicht-zentrenrelevante Angebote realisiert bzw. gesichert wurden, für welche in der Innenstadt und in den Stadtteil- und Nahversorgungszentren keine entsprechenden Rahmenbedingungen vorliegen (Flächenverfügbarkeit, Erreichbarkeit bei autoaffinen Nutzungen etc.). „Die Einordnung zentrenrelevanter und nicht-zentrenrelevanter Sortimente [in Jena] ergibt sich aus der Jenaer Liste“ (Stadt Jena 2015b, S. 32) zentrenrelevanter Sortimente, die im „Entwicklungskonzept Einzelhandel Jena 2025“ detailliert erarbeitet und abgestimmt wurde.

Auf eine weiterführende Benennung von zulässigen **Haupt- und Kernsortimenten sowie Gesamtverkaufsflächen**-Obergrenzen wird im FNP bewusst verzichtet und die Darstellung gemäß den Grundzügen der Planung auf die Bauflächen ohne weitere nähere Angaben beschränkt. Heutige, zeitgemäße Sortimentslisten im Einzelhandel stimmen mit den vor längeren Zeiträumen im Rahmen von Bebauungsplänen enthaltenen Sortimentslisten unter Umständen nicht (mehr) vollständig überein, womit sich aus einer nachrichtlichen Übernahme in den FNP kein erkennenswerter Mehrwert ergeben würde. Bei Änderungen oder Neuaufstellungen von (gewerblichen) Bebauungsplänen erfolgen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanungen entsprechende Festsetzungen die absichern, dass dem Jenaer Einzelhandelskonzept entsprochen wird.

Bestehende Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel

Im Jenaer Stadtgebiet sind zahlreiche großflächige Einzelhandelsbetriebe ansässig, die meisten davon außerhalb der Innenstadt. Sie sind teilweise räumlich identisch mit den Zentralen Versorgungsbereichen entsprechend dem Zentrenkonzept. Dies sind z.B. das Kaufland-Center im Stadtteilzentrum Nord oder der Rewe-Markt im Nahversorgungszentrum Ost II. Einige großflächige Einzelhandelsbetriebe füllen Teile von Zentralen Versorgungsbereichen, z.B. Einkaufsmärkte in den Stadtteilzentren in Lobeda (siehe auch Kap. ➟ D.2.4 Ausstattung des Gemeindegebietes mit zentralen Versorgungsbereichen / Zentrenkonzept).

Die Jenaer Innenstadt ist auf Grund des kerngebietstypischen Nutzungsmix aus Handel, nichtstörendem Gewerbe sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur im Flächennutzungsplan in Zentrumsbereich als gemischte Baufläche mit Kerngebietsfunktion dargestellt. Auch hier sind großflächige Einzelhandelsbetriebe angesiedelt, wie zum Beispiel die Goethe Galerie. Da großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß §11 Abs. 3 BauNVO außer auf dafür benannten Sonderbauflächen auch in Kerngebieten zulässig sind, werden diese Bereiche nicht als Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel dargestellt.

Über die im Flächennutzungsplan dargestellten Sonderbauflächen hinaus bestehen weitere Standorte für den großflächigen Einzelhandel, bei denen es sich um integrierte Standorte (Stadtteilzentren bzw. Nahversorgungszentren gemäß Zentrenkonzept / Einzelhandelskonzept 2025) handelt, zum Beispiel im potenziellen Stadtteilzentrum Winzerla „Wasserachse“. Diese werden im Kapitel D.2.4. Ausstattung des Gemeindegebietes mit zentralen Versorgungsbereichen / Zentrenkonzept näher betrachtet.

In nachfolgender Tabelle sind die **bestehenden Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel** entsprechend den tatsächlichen Verhältnissen des Bestands aufgeführt, die über die Darstellung im Flächennutzungsplan in ihrem Bestand gesichert werden. Die Flächen waren zum Teil bereits im FNP 2006 dargestellt (grau hinterlegt) – neue oder veränderte Flächen werden weiß hinterlegt und nachfolgend erläutert.

Tabelle D.2. / 11: Bestehende Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel

Nr. *	PR	Bezeichnung	Darstellung im Zentrenkonzept	Sonderbaufläche in ha (ca.)
1	N	Naumburger Straße / Kaufland-Center	Stadtteilzentrum Nord	2,9
2	N	Emil-Höllein-Platz / Rewe-Markt	Nahversorgungszentrum Nord I	0,3
3	W/Z	Wiesenstraße / „Wiesencenter“	nicht integrierter Standort	0,6
4	Lo	Karl-Marx-Allee / Kaufland-Center	Stadtteilzentrum Lobeda-West	1,5
5	Lo	Salvador-Allende-Platz / Einkaufscenter Rewe	Stadtteilzentrum Lobeda-Ost	1,6
6	Lo	Ebereschenstraße 9 (u.a. Aldi)	Stadtteilzentrum Lobeda-Ost	0,5
Summe				**7,4**

PR - Planungsraum, N - Nord, W/Z - West/Zentrum, O - Ost, Wi - Winzerla, Lo - Lobeda, Ort – Ortschaften
*Basis der Flächenermittlung Maßstab 1:10.000, * Nummerierung = Zuordnung der Flächen in der Textkarte*

Änderungen zum FNP 2006:

Nr. 2: Der im FNP 2006 als Wohnbaufläche dargestellte Bereich **Emil-Höllein-Platz / Rewe-Markt** wird gemäß Einzelhandelskonzept 2025 und entsprechend dem großflächigen Bestand als Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel in die Darstellungen des Flächennutzungsplans neu aufgenommen. Hiermit soll der Erhalt und die Sicherung des großflächigen Einzelhandels im Nahversorgungszentrum Nord I erfolgen.

Nr. 3: Die Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel **Wiesenstraße / „Wiesencenter“** wird darstellungsseitig um einen Teilbereich von ca. 0,8 ha reduziert. Die Fläche Autohaus und ehemalige Tankstelle Wiesenstraße wird gemäß den tatsächlich bestehenden Nutzungen als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die dargestellten Nutzungen „Parkhaus“ und „Sonderbaufläche GEH“ erfolgen in horizontaler Schichtung. Die gewählte nebeneinanderliegende Plandarstellung ist an dieser Stelle vereinfachend und abstrahiert.

Nr. 5: Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans erfolgt die Korrektur der Abgrenzung der bestehenden Sonderbaufläche **Salvador-Allende-Platz / Einkaufscenter Rewe** innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Stadtteilzentrum Lobeda-Ost gemäß dem vorhandenen Bestand an großflächigem Einzelhandel und in Anpassung an vorliegende Konzepte. Die vorhandene großflächige Einzelhandelsnutzung (u.a. Rewe, Rossmann) entspricht dem damaligen Entwurf zum Bebauungsplan B-Lo 10 „Salvador-Allende-Platz“ (2006: materielle Planreife nach §33 Abs. 2 BauGB).

Nr. 6: Gemäß dem bestätigten „Entwicklungskonzept Einzelhandel Jena 2025“ besteht zum Ausbau des Stadtteilzentrums innerhalb des dargestellten Zentralen Versorgungsbereiches ein Erweiterungspotenzial an der **Ebereschenstraße**. Der 2023 errichtete Einzelhandelsstandort wird gemäß seinem Bestand in die FNP-Darstellung als Sonderbaufläche GEH übernommen.

Planungsrechtlich gesicherte Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel

Neben den Bestandsflächen wurden Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel über verbindliche Bauleitplanungen gesichert, die bereits im FNP 2006 dargestellt waren und in das Zentrenkonzept der Stadt integriert sind (grau hinterlegt) – Änderungen werden weiß hinterlegt und nachfolgend erläutert.

Tabelle D.2. / 12: Planungsrechtlich gesicherte Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel

Nr. *	PR	Bezeichnung Sonderbaufläche, gesichert gem. Bebauungsplan (Geltungsbereich GB in ha (ca.))	Sonder-baufläche in ha (ca.)	Bemerkungen Darstellung im Zentrenkonzept
1	N	Löbstedter Str. / OBI-Baumarkt VBB-Lb 04.1 **„Modernisierung und Erweiterung OBI-Bau- und Gartenmarkt“** (GB 2,4)	2,5	Satzungsbeschluss 10/2012, Rechtskraft seit 03/2014 nicht-integrierter Standort
2	O	Fuchslöcherstraße / Rewe-Markt VE-Wj 05B **„Handels- und Dienstleistungszentrum Bei den Fuchslöchern“** (GB 0,9)	0,9	Satzungsbeschluss 11/1994, Rechtskraft seit 03/1995 Nahversorgungszentrum Ost II
3	Wi	Burgau, Kesslerstraße 12 / Einkaufs-Center Burgaupark VE-Bu 01 **„Fachmarktzentrum Burgau“** (GB 5,0)	5,1	Satzungsbeschluss 07/1991, Rechtskraft seit 11/1991 nicht-integrierter Standort
4	Lo	Brüsseler Straße / Hornbach-Baumarkt VE-Lo 03 **„Neubau eines Hornbach-Baumarktes“** (GB 5,4)	4,0	Satzungsbeschluss 07/1993, Rechtskraft seit 12/1993 nicht-integrierter Standort
5	Lo	Stadtrodaer Straße / Lobe-Center mit Einrichtungshaus und Media-Markt B-Dd 02 **„Neue Schenke (Lobe-Center)“** (GB 1,3) B-Dd 02.1 **„Erweiterung Neue Schenke“** (GB 4,5) B-Lo 13 **„Möbelhaus an der Autobahn“** (GB 4,7)	5,4	B-Dd 02 Rechtskraft 03/1997 B-Dd 02.1 Ergänzung Planungsziele 04/2000 B-Lo 13 Satzungsbeschluss 11/2025, Rechtskraft 03/2026 nicht-integrierter Standort
6	Ort	Isserstedt, Weimarische Straße / Globus, Einrichtungshäuser Porta und Möbel-Boss B-Is 01 **„Im Semsenfleck und am Vogelherd / Im Kessel“** (GB 25,5)	10,1	Satzungsbeschluss 1. Änderung: 06/2015, Rechtskraft seit 10/2016 nicht-integrierter Standort
Summe			**28,0**	

PR - Planungsraum, N - Nord, W/Z - West/Zentrum, O - Ost, Wi - Winzerla, Lo - Lobeda, Ort – Ortschaften

*Basis der Flächenermittlung Maßstab 1:10.000, * Nummerierung = Zuordnung der Flächen in der Textkarte*

Änderungen zum FNP 2006:

Nr. 6: Die bereits im FNP 2006 dargestellte Sonderbaufläche **Isserstedt, Weimarische Straße** wird in ihrer Abgrenzung gemäß dem Einzelhandelskonzept 2025 und der rechtskräftigen Änderung des Bebauungsplans B-Is 01 „Im Semsenfleck und am Vogelherd / Am Kessel“ zugunsten der gewerblichen Bauflächen korrigiert (Reduzierung um ca. 0,9 ha). Der Bebauungsplan weist Teile der bisherigen Sondergebietsfläche als eingeschränktes Gewerbegebiet aus, da die zulässige Verkaufsfläche innerhalb der bestehenden GLOBUS-Gebäude vollständig untergebracht werden kann und eine Erweiterung der Gebäude nicht erforderlich und auch zukünftig nicht geplant ist. Mit der erfolgten Änderung des Bebauungsplans erfolgte die Bestätigung für die Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel am Standort SB Warenhaus und Baumarkt

Globus. Darüber hinaus wurde die zulässige Verkaufsfläche an eine neue Berechnungsmethodik angepasst.

Damit werden im Planteil des Flächennutzungsplans Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel als Bestandsflächen und als planungsrechtlich gesicherte Flächen in einem Umfang von insgesamt ca. 35,4 ha dargestellt.

D.2.3.2. Planungsgrundlagen

- „Entwicklungskonzept Einzelhandel Jena 2025“ (Stadt Jena 2015b), Stadtratsbeschluss 15/0415-BV vom 17.06.2015: „Der Stadtrat bestätigt das »Entwicklungskonzept Einzelhandel Jena 2025« als städtebauliches Entwicklungskonzept nach §1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Jena.“ (Stadt Jena 2015c, S. 3)

D.2.3.3. Entwicklungsziele, Bedarfsermittlung, Prognosen

Gemäß den Leitvorstellungen der Ersten Änderung des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 soll sich „die Entwicklung von Einzelhandelsgroßprojekten in Thüringen [...] an der polyzentrischen Siedlungsstruktur des Landes orientieren, die gewachsenen Versorgungsstrukturen, insbesondere in den Innenstädten, nachhaltig stärken und zu einer insgesamt ausgewogenen und wettbewerbsgerechten Handelsstruktur beitragen.“ (Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (TMIL) 2024, S. 48)

Dabei ist die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten entsprechend dem Konzentrationsgebot nur in Zentralen Orten höherer Stufe zulässig und soll sich entsprechend dem Kongruenzgebot in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen. Einzelhandelsgroßprojekten mit überwiegend zentrenrelevantem Sortiment sollen entsprechend dem Integrationsgebot in städtebaulich integrierter Lage und mit einer den örtlichen Gegebenheiten angemessenen Anbindung an den ÖPNV erfolgen. (vgl. Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (TMIL) 2024, S. 49)

Bedarfsermittlungen und Prognosen für die Stadt Jena sind umfassend im **„Entwicklungskonzept Einzelhandel Jena 2025“** mit einem Zeithorizont bis 2025 mit dem Ziel einer nachhaltigen Einzelhandelsentwicklung erfolgt. Das Konzept wird aktuell fortgeschrieben. Bis zum Vorliegen einer beschlossenen Fassung bleibt das Einzelhandelskonzept 2025 Grundlage des FNP.

Das „Entwicklungskonzept Einzelhandel Jena 2025“ benennt hinsichtlich der Entwicklung großflächiger Einzelhandelsstandort folgende Umsetzungsvorschläge:

≡ „Großflächiger, innenstadtrelevanter Einzelhandel ist unter Berücksichtigung der Vorrangstellung und der Entwicklungsfähigkeit der Innenstadt in den Stadtteil- und Nahversorgungszentren auszuschließen. Auch die Realisierung von großflächigen Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ist aus städtebaulichen Gründen in den Stadtteil- und Nahversorgungszentren nicht zu empfehlen.“ (Stadt Jena 2015b, S. 225)

≡ „Um die zentralen Versorgungsbereiche in ihren Strukturen nicht zu beeinträchtigen sowie in der Entwicklung nicht zu behindern, ist an den nicht-integrierten Sonderstandorten die Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (groß- und nicht-großflächig) auszuschließen. An diesen Standorten sollte zukünftig die Ansiedlung von Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten konzentriert werden, um so eine räumliche Bündelung dieser Einzelhandelsangebote und somit keinen zusätzlichen Verbrauch von Gewerbeflächen zu erreichen. Bestehende Betriebe, wie z.B. der Standort Burgaupark, genießen grundsätzlich Bestandsschutz. Zur Sicherung und zur marktgerechten Entwicklung des Standortes ist bestehenden Betrieben außerdem eine Erweiterungsmöglichkeit im Rahmen der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen einzuräumen.“ (Stadt Jena 2015b, S. 225 f.)

D.2.3.4. Planungen

Gemäß den Ergebnissen der Analysen und Bewertungen des „Entwicklungskonzepts Einzelhandel Jena 2025“ werden in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans über die bestehenden bzw. planungsrechtlich gesicherten Flächen hinaus keine Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel als Vorbehaltsflächen dargestellt.

Innerhalb der bestehenden Sonderbauflächen sieht das Einzelhandelskonzept 2025 Potenzialflächen, auf denen ohne neue Flächenausweisungen durch Verdichtung die Verkaufsflächen erweitert werden können:

- Die im Einzelhandelskonzept 2025 dargestellte Potenzialfläche innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs **Stadtteilzentrum Nord – Naumburger Straße** soll vor allem einer weiteren Diversifizierung und Erhöhung der Multifunktionalität des Stadtteilzentrums durch Dienstleister, aber auch Fachhandel, dienen. An Einzelhandelsfläche sind max. 800 m² Verkaufsfläche zusätzlich möglich. Dies erfolgt innerhalb der bereits dargestellten Sonderbaufläche GEH.
- Eine Erweiterung der Verkaufsfläche ist gemäß Einzelhandelskonzept 2025 auch am Standort **Stadtrodaer Straße / Lobe-Center** vorgesehen. Innerhalb der unverändert bereits im FNP 2006 dargestellten Sonderbaufläche soll eine Erweiterung der Verkaufsfläche über die Entwicklung der Geschossigkeit auf eine maximale Verkaufsfläche von 38.100 m² erfolgen mit dem Ziel der Modernisierung und Entwicklung des Standorts zu einem modernen Möbelhaus. Das Ergebnis einer landesplanerischen Abstimmung liegt bereits vor. Mit dem Bebauungsplan B-Lo 13 „Möbelhaus an der Autobahn“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Umbau und die Erweiterung des Standorts in der Stadt Jena geschaffen. Die vorhandenen Gebäude präsentieren sich im Hinblick auf ihre Dimensionierung und Leistungsfähigkeit als nicht mehr zeitgemäß. Der Standort soll deshalb durch den Neubau zukunftssicher entwickelt und städtebaulich aufgewertet werden.

D.2.3.5. Rücknahme von Flächenausweisungen des FNP 2006

Folgende im FNP 2006 dargestellten Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel entfallen:

Tabelle D.2. / 13: Rücknahme von Flächenausweisungen des FNP 2006

Nr.	PR	vormalige Bezeichnung	Darstellung in der Fortschreibung des FNP
1	N	Spitzweidenweg (ehem. Möbel-Koch)	Gemischte Baufläche (gemäß Bestand)
2	W/Z	Nördlich Wiesencenter, Teilbereich	Gewerbliche Baufläche (gemäß Bestand)
3	Wi	Burgau, Göschwitzer Straße 3 (Multipolster)	Gewerbliche Baufläche (gemäß BBP B-Bu 07)
4	Lo	Drackendorf, Drackendorf-Center	Gemischte Baufläche (gemäß Bestand)
5	Ort	Isserstedt, Im Semsenfleck, Teilbereich	Gewerbliche Baufläche (B-Is 01 „Im Semsenfleck und am Vogelherde / Im Kessel“)

PR - Planungsraum, N - Nord, W/Z - West/Zentrum, O - Ost, Wi - Winzerla, Lo - Lobeda, Ort – Ortschaften

Begründung der Rücknahme von Flächenausweisungen:

Nr. 1: Durch die Insolvenz von Möbel Koch wird diese Fläche am **Spitzweidenweg** nicht mehr durch großflächigen Einzelhandel genutzt. Die neue Darstellung und die tatsächliche Nutzung entsprechen der Empfehlung des Einzelhandelskonzepts 2025 und dem teilräumlichen Stadtumbaukonzept “Stadtumbaugebiet Jena-Nord“, welches 2011 die Darstellung als gemischte Baufläche vorsah.

Nr. 2: Nördlich Wiesencenter, Teilbereich (siehe Kap. D.2.3.1 - Tab. D.2. / 11: Bestehende Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel)

Nr. 3: Die Sonderbaufläche **Burgau, Göschwitzer Straße 3 (Multipolster)** entfällt zu Gunsten einer gewerblichen Baufläche (siehe auch Kap. ➡ D.2.1.4 - Tab. D.2. / 4: Gewerbliche Vorbehaltsflächen). Die bestehende Einzelhandelsnutzung hat innerhalb der gewerblichen Baufläche Bestand. Ziel ist hier langfristig bei einer zukünftigen Aufgabe der Einzelhandelsfunktion eine nichtstörende gewerbliche Entwicklung im Anschluss an die Tankstelle, da zusätzlicher Flächenbedarf an gewerblichen Bauflächen besteht. Bei

einer Nutzungsaufgabe des großflächigen Einzelhandels soll der Standort gemäß dem aktuellen Konzept „Arbeitsplatz- und Gewerbeflächenentwicklung Jena 2035“ sowie gemäß der Zielstellungen des Bebauungsplans B-Bu 07 „Gewerbeflächen südlich der Lobedaer Straße“ (Einleitungsbeschluss 21/0818-BV vom 28.04.2021) gewerblich weiterentwickelt werden (siehe auch Kap. ➡ D.2.1.4 - Tab. D.2. / 3: Planungsrechtlich im Bebauungsplan-Verfahren befindliche gewerbliche Bauflächen, Nr. 2).

Nr. 4: Das **Drackendorf-Center** hat seine bisherige Funktion als Wohngebietszentrum und Standort des großflächigen Einzelhandels verloren und soll gemäß Einzelhandelskonzept 2025 nicht weiter als Standort des großflächigen Einzelhandels entwickelt werden. Die geänderte Darstellung als gemischte Baufläche entspricht dem tatsächlich vorhandenen Bestand mit einer etwa hälftigen Wohn- und Gewerbenutzung.

Nr. 5: Isserstedt 2, Im Semsenfleck, Teilbereich (siehe Kap. D.2.3.1 - Tab. D.2. / 12: Planungsrechtlich gesicherte Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel)

D.2.3.6. Übersicht Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel

	Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel in ha (ca.)
Bestandsflächen	7,4
planungsrechtlich gesicherte Bauflächen	28,0
Summe	**35,4**

Fazit: Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans entspricht den Aussagen des „Entwicklungskonzept Einzelhandel Jena 2025“ und weist damit 35,4 ha Sonderbaufläche für großflächigem Einzelhandel aus. Damit wird die zentralörtliche Versorgungsfunktion des Oberzentrums Jena gesichert.

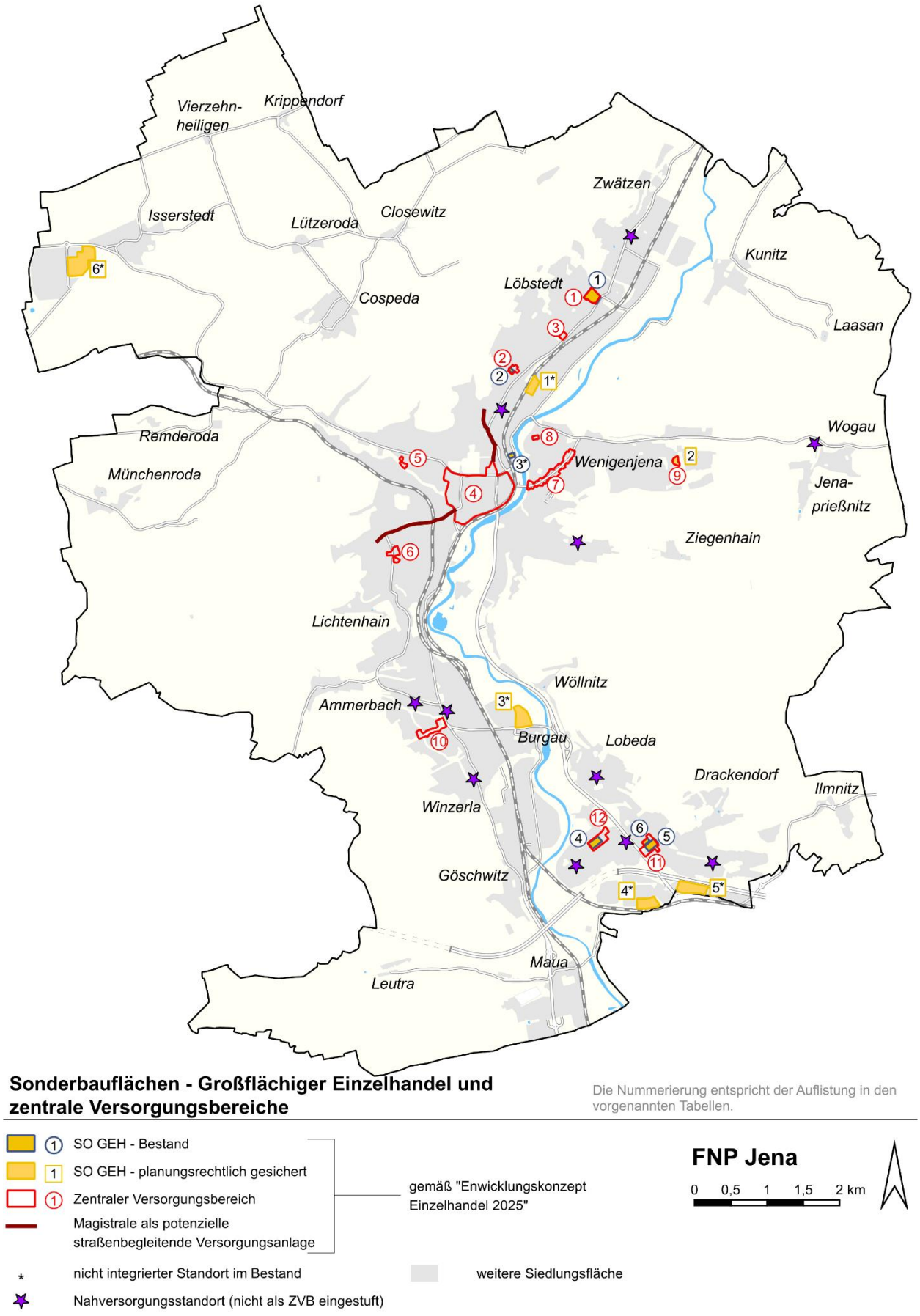


Abb. D.2. / 4: Textkarte Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel und Zentrale Versorgungsbereiche (eigene Darstellung FD Stadtentwicklung)

D.2.4. Ausstattung des Gemeindegebiets mit zentralen Versorgungsbereichen / Zentrenkonzept

„Zentrale Versorgungsbereiche“ sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt. Ein „Versorgungsbereich“ setzt mithin vorhandene Nutzungen voraus, die für die Versorgung der Einwohner der Gemeinde - ggf. auch nur eines Teiles des Gemeindegebietes - insbesondere mit Waren aller Art von Bedeutung sind. (OVG Münster, Urteil v. 11.12.2006, openJur 2011, 50420)

Sie übernehmen mit ihrer bestehenden oder geplanten hohen Dichte von Einzelhandels- und Dienstleitungsnutzungen eine Versorgungsfunktion für einen Einzugsbereich von städtebaulichem Gewicht und sind mit ihrer Lage in einem baulich verdichtetem Siedlungszusammenhang als städtebaulich integriert zu bewerten.

Die zentralen Versorgungsbereiche werden im Flächennutzungsplan gemäß §5 Abs. 2d BauGB dargestellt.

Methodischer Hinweis: Die Textkarte dieses Kapitels wird aufgrund des engen inhaltlichen Zusammenhangs in die Textkarte des vorhergehenden Kapitels D.2.3. Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel (Abb. D.2. / 4) integriert.

D.2.4.1. Ausgangslage

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

Um hierfür attraktive Standorte zu schaffen, die den jeweiligen Lageansprüchen des Handels gerecht werden, hat die Stadt Jena im Jahr 2015 mit dem „Entwicklungskonzept Einzelhandel Jena 2025“ das Einzelhandelskonzept der Stadt Jena aus dem Jahr 1999 und das Nahversorgungskonzept aus dem Jahr 2006 fortgeschrieben.

Unter Berücksichtigung von vielfältigen Kriterien zur Identifikation und Klassifikation von zentralen Versorgungsbereichen definiert das Einzelhandelskonzept 2025 ein hierarchisch aufgebautes Zentrenkonzept. Dieses Instrument ermöglicht eine Steuerung der Standortentwicklung des Einzelhandels im Stadtgebiet mit einer Funktionsteilung zwischen zentralen und dezentralen Einzelhandelslagen. Im Rahmen des Zentrenkonzepts erfolgte die Festlegung und Begründung der zentralen Versorgungsbereiche als räumliche Grundlage für die Einzelhandelsentwicklung.

„Die räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in Jena sowie die Festlegung der Zentrenstruktur erfolgte in Abstimmung mit der Stadt Jena, nach Diskussion und Abstimmung in den projektbegleitenden Arbeitskreisen und auf Basis der durchgeführten Bestandsaufnahme der Erdgeschossnutzungen sowie anhand intensiver Vor-Ort-Besichtigungen. Die Abgrenzung basiert auf der aktuellen Situation (faktische Prägung) und ist weitgehend parzellenscharf.“ (Stadt Jena 2015b, S. 129)

Für die Stadt Jena trifft das Einzelhandelskonzept 2025 eine Unterscheidung in das **Hauptzentrum Innenstadt**, fünf **Stadtteilzentren** (davon zwei potenzielle) sowie sechs **Nahversorgungszentren** (davon zwei potenzielle) als zentrale Versorgungsbereiche.

„Das **Hauptzentrum Innenstadt** stellt den wichtigsten Einzelhandelsstandort mit einer gesamtstädtischen und überörtlichen Versorgungsfunktion für das gesamte Marktgebiet des Oberzentrums Jena dar. Das Hauptzentrum deckt sämtliche Bedarfsbereiche ab und umfasst zudem zahlreiche Dienstleistungs-,

Freizeit-, Gastronomie- und öffentliche Einrichtungen.“ (Stadt Jena 2015b, S. 136) Die im Hauptzentrum ansässigen Unternehmen bieten neben Dienstleistungen hauptsächlich spezialisierte Güter an, die den aperiodischen, also mittel- und langfristigen Bedarf, decken.

„Die **fünf Stadtteilzentren** übernehmen in erster Linie eine Versorgung mit Gütern des kurzfristigen und ausschnittsweise auch des mittelfristigen Bedarfsbereiches. Die wohnortnahe Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfsbereiches erfolgt über die **sechs Nahversorgungszentren**. Sie sollen eine flächendeckende Grund- und Nahversorgung in der Stadt Jena sicherstellen.“ (Stadt Jena 2015b, S. 136).

Vier der Zentren werden im Einzelhandelskonzept 2025 als „potenzielle“ Zentren bezeichnet. Diese erfüllen noch nicht alle Kriterien des Kriterienkataloges. Ziel des Konzepts ist es jedoch, diese zentralen Versorgungsbereiche entsprechend ihrer Einordnung in die Zentrenhierarchie zu schützen und weiter auszubauen.

Neben den zentralen Versorgungsbereichen wurden die **Magistralen** Saalbahnhofstraße / Dornburger Straße und Westbahnhofstraße / Magdelstieg als potenzielle straßenbegleitende Versorgungsanlagen in das Zentrenkonzept des Entwicklungskonzepts Einzelhandel Jena 2025 aufgenommen. Magistralen sind Hauptverkehrslinien mit einem Potenzial zu Einzelhandels- und Dienstleistungsverdichtung. Sie wurden „[...] ergänzend aufgenommen, da sie strukturprägende städtebauliche Elemente im Jenaer Stadtgebiet darstellen. Sie laufen radial auf das Hauptzentrum bzw. die Innenstadt zu und stellen somit straßenbegleitende Versorgungslagen dar.“ (Stadt Jena 2015b, S. 130). Die Magistralen als potenzielle straßenbegleitende Versorgungsanlagen haben nicht den Status eines zentralen Versorgungsbereiches und erhalten daher auch keine Darstellung im Flächennutzungsplan. Sie werden aber zur Verdeutlichung in der Textkarte am Ende des Kapitels D.2.3. Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel (Abb. D.2. / 4) gezeigt.

Ergänzend zu den Einrichtungen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche bestehen in Jena weitere **Nahversorgungsstandorte**, die auf Grund fehlender zentrenprägender Funktionen bzw. geringer Dichte des Einzelhandelsbesatzes nicht als zentrale Versorgungsbereiche eingestuft sind. Diese ergänzen die zentralen Versorgungsbereiche und leisten einen wichtigen Beitrag im Sinne eines „Sekundärnetzes“ zur flächendeckenden Grundversorgung der Bevölkerung. Solitärstandorte in diesem Sinne sind:

- Oßmaritzer Straße 1a (Aldi)
- Jenaprießnitz Dorfstr. 2 (Netto)
- Camburger Straße 26 (Lidl)
- Rudolstädter Straße 31 (Lidl)
- Erlanger Allee 102 (Netto)
- Fritz-Ritter-Straße 36 (Netto)
- Altlobeda Marktstraße (Netto)
- Naumburger Straße 118 (Netto)
- Stauffenbergstraße 43a (Netto)
- Friedrich-Zucker-Str. 1 (Norma)
- Ziegenhainer Str. 56 (Norma).

(vgl. Stadt Jena 2015b, S. 189)

Wie die Magistralen haben auch diese Standorte nicht den Status eines zentralen Versorgungsbereiches und erhalten daher auch keine Darstellung im Flächennutzungsplan. Auch sie werden aber zur Verdeutlichung in der Textkarte am Ende des Kapitels D.2.3. Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel (Abb. D.2. / 4) gezeigt.

Die Stadt Jena übernimmt als Oberzentrum auch bei nicht-zentrenrelevanten Waren eine überörtliche Versorgungsfunktion. Diese Betriebe, die z. B. aus dem Baumarkt- oder Möbelsektor stammen, haben einen erhöhten Flächenbedarf, der an integrierten Standorten i. d. R. nicht gedeckt werden kann. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten (Bündelung von Angeboten und Verkehrsströmen) ist daher – ergänzend zu den zentralen Versorgungsbereichen – auch die Konzentration von nicht-zentrenrelevanten Betrieben (großflächig und nicht-großflächig) auf wenige Standorte zu empfehlen. Ergänzend zu den zentralen Versorgungsbereichen werden im Flächennutzungsplan daher nicht-integrierte Sonderstandorte mit einer Konzentration von nicht-zentrenrelevanten Betrieben als Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel dargestellt.

Als nicht-integrierte Standorte sind folgende Einzelstandorte zu benennen:

- Wiesenstraße („Wiesencenter“) (vgl. Kap. D.2.3.1 Tab. D.2. / 11 Nr. 3)
- Löbstedter Straße (OBI) (vgl. Kap. D.2.3.1 Tab. D.2. / 12 Nr. 1)
- Lobedaer Straße („Burgaupark“) (vgl. Kap. D.2.3.1 Tab. D.2. / 12 Nr. 3)
- Brüsseler Straße (Hornbach) (vgl. Kap. D.2.3.1 Tab. D.2. / 12 Nr. 4)
- Stadtrodaer Straße „Lobecenter“ (u. a. Einrichtungshaus) (vgl. Kap. D.2.3.1 Tab. D.2. / 12 Nr. 5)
- Isserstedt, Weimarische Straße (u. a. Globus, Möbel Boss) (vgl. Kap. D.2.3.1 Tab. D.2. / 12 Nr. 6)

Das Ziel der Stadtentwicklungsplanung ist hierbei darauf gerichtet, den Anteil zentrenrelevanter Sortimente an diesen nicht-integrierten Standorten möglichst gering zu halten, um negative Auswirkungen auf die Innenstadt bzw. die Stadtteil- und Nahversorgungszentren zu vermeiden.

D.2.4.2. Planungsgrundlagen

- Entwicklungskonzept Einzelhandel Jena 2025 (Stadt Jena 2015b), Stadtratsbeschluss 15/0415-BV vom 17.06.2015: „Der Stadtrat bestätigt das »Entwicklungskonzept Einzelhandel Jena 2025« als städtebauliches Entwicklungskonzept nach §1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Jena.“ (Stadt Jena 2015c, S. 3)

D.2.4.3. Entwicklungsziele, Bedarfsermittlung, Prognosen

In seiner Struktur und Erreichbarkeit zielt die Gestaltung des Einzelhandels auf die Anforderungen an ein lebendiges und multifunktionales Oberzentrum und eine Stärkung der Kaufkraftbindung aus dem funktionsbezogenen Verflechtungsbereich des Oberzentrums Jena unter folgenden **Zielsetzungen**:

≡ Sicherung der **Versorgungsfunktion der Stadt Jena als Oberzentrum** durch den Erhalt und sortimentsspezifischer Ausbau des Einzelhandelsangebotes und der Schaffung von Investitionssicherheit vor allem in den zentralen Versorgungsbereichen,

≡ Sicherung der **wohnortnahen Versorgung** mit einer räumlich ausgewogenen Nahversorgungsstruktur,

≡ Für Bewohner und Besucher ist ein Standort- und Einzelhandelsangebot mit akzeptabler Erreichbarkeit bereitzustellen, wobei die Grundversorgungseinrichtungen überwiegend fußläufig und in integrierter Lage angeordnet werden sollen.

≡ Die **Innenstadt als Einkaufsstandort** für das gesamte Markt- und Einzugsgebiet des Jenaer Einzelhandels ist quantitativ und qualitativ attraktiv aufzustellen und mit urbaner Erlebnis- und Aufenthaltsqualität auszustatten. Die Innenentwicklung besitzt bei der weiteren Verkaufsflächenentwicklung eindeutige Priorität.

Die zentralen Versorgungsbereiche in Jena wurden im „Entwicklungskonzept Einzelhandel Jena 2025“ vom 14.04.2015 ermittelt und definiert. Das Konzept wird aktuell fortgeschrieben. Bis zum Vorliegen einer beschlossenen Fassung bleibt das Einzelhandelskonzept 2025 Grundlage des FNP.

Mit dem Erhalt und der Entwicklung der Innenstadt, der Stadteilzentren und der Nahversorgungszentren als schutzwürdige Standortlagen werden die zentralen Versorgungsbereiche gegenüber dezentralen Standorten durch zielgerichteten Ausbau des Einzelhandelsangebotes gestärkt. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist daher eine (Weiter-)Entwicklung von Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten zu vermeiden. (Stadt Jena 2015b, S. 2)

Im Einzelnen erfolgte die Identifizierung und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche entsprechend einem umfangreichen Kriterienkatalog unter Berücksichtigung von Branchen, Betriebstypen und Betriebsgrößen, Einzugsbereich, Komplementärnutzungen, ergänzenden Funktionen u.ä..

Aus den Analyseergebnissen zur Angebots- und Nachfragesituation des Einzelhandels in Jena empfiehlt das Einzelhandelskonzept 2025 die Übernahme der zentralen Versorgungsbereiche in den Flächennutzungsplan.

„Die räumlich und inhaltlich definierten zentralen Versorgungsbereiche sind als städtebaulich schutzwürdige Bereiche und Investitionsgebiete mit den Instrumenten der Bauleitplanung und den verfügbaren planungsrechtlichen Mitteln zu sichern und in ihrer Entwicklung zu befördern. […] Schwerpunkt der Entwicklung des Einzelhandelsnetzes der Stadt Jena hinsichtlich der Flächen und Sortimente ist der zentrale Versorgungsbereich »Innenstadt«. […] Die »Jenaer Liste zentrenrelevanter Sortimente« wird bestätigt. Der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten soll ausschließlich in den definierten zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt oder erweitert werden.“ (Stadt Jena 2015b, S. 237)

Eine veränderte oder darüber hinaus gehende Darstellung ist aus heutiger Sicht nicht erforderlich oder begründbar und wäre erst im Zuge einer Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts 2025 zu erwarten.

D.2.4.4. Planungen

Mit dem „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ (2013) wurde in §5 (2) Nr. 2 BauGB mit der Ergänzung „d) mit zentralen Versorgungsbereichen;“ die Möglichkeit präzisiert, im Flächennutzungsplan zentrale Versorgungsbereiche darzustellen. Dem Leitbild der Innenentwicklung folgend werden diese damit als wichtige Elemente der Stadtentwicklung gestärkt.

„Zentrale Versorgungsbereiche dienen insbesondere der Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung, auf die nicht zuletzt wegen der demografischen Entwicklung immer mehr Menschen angewiesen sind. Die Erhaltung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche kann durch die ausdrücklich erwähnte Darstellungsmöglichkeit in §5 Absatz 2 Nummer 2 [BauGB] weiter gestärkt werden. Die davon ausgehende Signalwirkung soll das Bewusstsein in den Gemeinden stärken, sich bereits bei der Flächennutzungsplanung frühzeitig mit der Festlegung zentraler Versorgungsbereiche auf der Basis entsprechender Konzepte zu befassen.“ (Fachkommission Städtebau 2013, S. 9)

Alle im Zentrenkonzept festgelegten **zentralen Versorgungsbereiche** werden daher in den Flächennutzungsplan als räumliche Umgrenzung erstmalig übernommen. Die unterlegte Flächendarstellung verdeutlicht dabei die jeweilige zentrale Entwicklungsfunktion des Zentrums, zum Beispiel als Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel, gemischte Baufläche oder Wohnbaufläche. So ist beispielsweise das Hauptzentrum auf Grund seiner gesamtstädtischen und überörtlichen Versorgungsfunktion überwiegend als gemischte Baufläche, teilweise mit Kerngebietsfunktion, unterlegt. In wohnnahen Zentren rechtfertigt die bestehende bzw. geplante Nutzungsstruktur meist nicht die Darstellung als gemischte Baufläche, zum Beispiel im potenziellen Nahversorgungszentrum Ost – Heinrich-Heine-Straße. Hier erfolgt die Unterlegung mit einer Wohnbaufläche. Eine Unterlegung mit einer Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel erfolgt, wenn entsprechend großflächige Handelsbetriebe bereits angesiedelt sind oder entsprechend den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzepts 2025 angesiedelt werden sollen.

Die Darstellung der zentralen Versorgungsbereiche gibt dem informellen „Entwicklungskonzept Einzelhandel Jena 2025“ über die Koordinierungs- und Steuerungsfunktion des Flächennutzungsplans ein stärkeres rechtliches Gewicht, da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Dies dient der Gewährleistung und Erhaltung einer gerechten Versorgungsstruktur für die Bürger.

Tabelle D.2. / 14: Zentrale Versorgungsbereiche gemäß dem „Entwicklungskonzept Einzelhandel Jena 2025“

Nr. *	PR	Zentrenbezeichnung	Standort	Zentrenkategorie
1	N	**Nord**	Naumburger Straße	Stadtteilzentrum
2	N	**Nord I**	Emil-Höllein-Platz	Nahversorgungszentrum
3	N	**Nord II**	Camburger / Altenburger Str.	Nahversorgungszentrum

4	W/Z	**Innenstadt**	Innenstadt	Hauptzentrum
5	W/Z	**West**	August-Bebel-Straße	Nahversorgungszentrum
6	W/Z	**Südwest**	Tatzendpromenade	Potenzielles Nahversorgungszentrum
7	O	**Ost**	Karl-Liebknecht-Straße	Potenzielles Stadtteilzentrum
8	O	**Ost I**	Heinrich-Heine-Straße	Potenzielles Nahversorgungszentrum
9	O	**Ost II**	Fuchslöcherstraße	Nahversorgungszentrum
10	Wi	**Winzerla**	„Wasserachse“	Potenzielles Stadtteilzentrum
11	Lo	**Lobeda-Ost**	Salvador-Allende-Platz	Stadtteilzentrum
12	Lo	**Lobeda-West**	Karl-Marx-Allee	Stadtteilzentrum

PR - Planungsraum, N - Nord, W/Z - West/Zentrum, O - Ost, Wi - Winzerla, Lo - Lobeda, Ort – Ortschaften

** Nummerierung = Zuordnung der Flächen in der Textkarte - Kap. D.2.3. Abb. D.2. / 4*

D.2.4.5. Entfallene Versorgungsbereiche gegenüber den Erläuterungen im FNP 2006

Im FNP 2006 wurden das Zentrenkonzept und die zentralen Versorgungsbereiche im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan behandelt - eine Darstellung im Planteil erfolgt mit dem vorliegendem Einzelhandelskonzept 2025 erstmalig in der jetzigen Fortschreibung des Flächennutzungsplans. Gegenüber den Erläuterungen im FNP 2006 sind gemäß Einzelhandelskonzept 2025 folgende zentrale Versorgungsbereiche auf Grund der Standortrahmenbedingungen sowie der nachfrage- und der angebotsseitigen Entwicklung entfallen:

Im Bereich des ehemaligen potenziellen **Wohngebietszentrums Nord II (Schützenhofstraße)** sind der Einzelhandelsbesatz und die Komplementärnutzungen seit 2006 komplett abgeschmolzen. Die ungünstige topografische Situation und Baustruktur erschwert eine einzelhandelsbezogene Nachnutzung. Das Potenzial als attraktiver Standort für Wohnungsbau und wohnungsnahe Dienstleister überwiegt.

Im ehemaligen **potenziellen Wohngebietszentrum Lobeda / Altstadt (Rathausplatz)** ist seit 2006 keine positive Entwicklung feststellbar. Das Einzugsgebiet ist deutlich zu klein und die fußläufige Erreichbarkeit ist durch die topografische Situation eingeschränkt. Als zentraler Versorgungsbereich ist das bisherige potenzielle Wohngebietszentrum nicht zukunftsfähig. Es erfüllt die Funktion einer Nahversorgungslage.

Im ehemaligen **Wohngebietszentrum Drackendorf (Am Center)** ist die Verkaufsfläche seit 2006 um 2.600 m² abgeschmolzen. Die Wettbewerbssituation hat sich durch das Stadtteilzentrum Lobeda-Ost, welches nachhaltig entwickelt wurde, deutlich verschärft. Die siedlungsbezogene Randlage ist als Standort besser für kliniknahe Dienstleistungen geeignet.

D.2.5. Sonderbauflächen Zweckbestimmung Justizzentrum

Sonderbauflächen sind im Flächennutzungsplan Bauflächen, die sich nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung von den üblichen Bauflächen wesentlich unterscheiden. Sie umfassen ein breites Spektrum von Nutzungen und dienen jeweils einer ganz besonderen Zweckbestimmung. Sonderbauflächen sind deshalb stets mit einer Symboldarstellung verbunden, die auf die jeweilige besondere Zweckbestimmung hinweist.

Die **Sonderbaufläche Zweckbestimmung Justizzentrum** wird im Flächennutzungsplan gemäß §5 (2) BauGB dargestellt und erhält zusätzlich zur Flächensignatur das Symbol „Justiz“.

D.2.5.1. Ausgangslage

Der Flächennutzungsplan sichert Sonderbauflächen für öffentliche Einrichtungen mit spezieller Zweckbestimmung: Auf der Sonderbaufläche Justizzentrum (SO Justiz) befinden sich seit Mai 2004 das Thüringer Oberlandesgericht, die Generalstaatsanwaltschaft und das Amtsgericht Jena. Die Sonderbaufläche Justizzentrum ist Teil des Bebauungsplanes „B-J 29 Felsenkeller/Rathenaustraße“, mit dem die städtebauliche Neuordnung des Geländes der ehemaligen Kaserne am Westbahnhof und der früheren städtischen Brauerei verfolgt wurde.

Tabelle D.2. / 15 Planungsrechtlich gesicherte Sonderbaufläche Zweckbestimmung Justizzentrum

Nr.	PR	Bezeichnung Baufläche, gesichert gemäß Bebauungsplan (Geltungsbereich GB in ha (ca.))	Baufläche in ha (ca.)	Verfahrensstand / Bemerkungen
1	W/Z	Technologiepark Am Felsenkeller B-J 29/03 **„Felsenkeller / Rathenaustr.“** (GB 6,9)	1,8	Satzungsbeschluss 08/2003, Rechtskraft seit 03/2004
Summe			**1,8**	

PR - Planungsraum, N - Nord, W/Z - West/Zentrum, O - Ost, Wi - Winzerla, Lo - Lobeda, Ort – Ortschaften

Basis der Flächenermittlung Maßstab 1:10.000



Abb. D.2. / 5: Detailkarte Sonderbauflächen Zweckbestimmung Justiz (eigene Darstellung FD Stadtentwicklung)

D.2.5.2. Planungsgrundlagen

- Bebauungsplan B-J 29/03 „Felsenkeller / Rathenaustraße“

D.2.5.3. Übersicht Sonderbauflächen Zweckbestimmung Justizzentrum

	Sonderbaufläche in ha (ca.)
planungsrechtlich gesicherte Bauflächen	1,8
Summe	**1,8**

D.2.6. Flächen für die Gewinnung von Steinen, Erden und Bodenschätzen

Flächen zur Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen werden im Flächennutzungsplan gemäß §5 Abs. 2 BauGB dargestellt.

D.2.6.1. Ausgangslage

Kalkstein stellt bereits seit Jahrhunderten ein wichtiges Baumaterial für Jena und die umgebenden Burgen (zum Beispiel Kunitzburg, Fuchsturm, Lobdeburg) dar. Im Stadtgebiet Jena erfolgt derzeit in Lichtenhain (Jenaer Forst) der Abbau von Kalkstein und Dolomit.



Abb. D.2. / 6: Detailkarte Flächen z. Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen (eigene Darstellung FD Stadtentwicklung)

D.2.6.2. Planungsgrundlagen

- Genehmigung des Thüringer Oberbergamtes (Nr. 01/94) (Thüringer Oberbergamt 1994)

D.2.6.3. Entwicklungsziele, Bedarfsermittlung, Prognosen

Das bereits im FNP 2006 dargestellte Abbaufeld wies der damalige Regionale Raumordnungsplan Ostthüringen als Vorranggebiet für Rohstoffsicherung und -gewinnung aus, in dem die Rohstoffgewinnung Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Nutzungen haben sollte. Diese Ausweisung ist im Regionalplan Ostthüringen - Stand 2012 entfallen, da auf Grund der Flächengröße keine Einstufung als raumbedeutsames Vorranggebiet erfolgte. Gemäß der Genehmigung des Thüringer Oberbergamtes (Nr.01/94) von 1994 und dem bergbaurechtlichen Betriebsplan ist davon unabhängig ein Abbau für 50 Jahre **bis zum Jahr 2044** möglich. Nach Beendigung des Kalksteinabbaus soll die Fläche entsprechend dem Betriebsplan offengelassen und der natürlichen Sukzession überlassen werden.

D.2.6.4. Planungen

Für die Rohstoffgewinnung sichert der Flächennutzungsplan gemäß §5 Abs. 2 BauGB das bereits genehmigte und in Betrieb befindliche Abbaufeld „Kalkstein Jena-Lichtenhain“ zur Sicherung und Gewinnung oberflächennaher mineralischer Rohstoffe. Da die Bewilligung des Thüringer Oberbergamtes bis 2044 innerhalb des Planungshorizontes des Flächennutzungsplans liegt, erfolgt hier die ausschließliche Darstellung der Fläche für den Abbau von Kalkstein ohne eine weitere Flächennutzungsunterlagerung. Mit absehbarem Abbau-Bewilligungsende soll die Folgenutzung „Wald“ im FNP aufgenommen werden.

D.2.6.5. Übersicht Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen

	Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen in ha (ca.)
Bestandsflächen	0,4
Summe	**0,4**

D.2.7. Sonderbauflächen für landwirtschaftliche Stallanlagen

Sonderbauflächen sind im Flächennutzungsplan Bauflächen, die sich nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung von den üblichen Bauflächen wesentlich unterscheiden. Sie umfassen ein breites Spektrum von Nutzungen und dienen jeweils einer ganz besonderen Zweckbestimmung. Sonderbauflächen sind deshalb stets mit einer Symboldarstellung verbunden, die auf die jeweilige besondere Zweckbestimmung hinweist.

Anlagen für **Tierhaltung oder landwirtschaftliche Produktionsanlagen** sind privilegierte Vorhaben im Außenbereich und damit prinzipiell innerhalb von ausgewiesenen Flächen für die Landwirtschaft zulässig. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan als Sonderbauflächen erfolgen, um auf die Nachbarschaft von Tierhaltung und bebauten Gebieten bereits in diesem Planungsstadium hinzuweisen und möglicherweise entstehende Konflikte durch ggf. an die landwirtschaftlichen Stallanlagen heranrückende Wohnbebauung zu vermeiden.

Die **Sonderbauflächen für landwirtschaftliche Stallanlagen** werden im Flächennutzungsplan gemäß §5 (2) BauGB dargestellt und erhalten zusätzlich zur Flächensignatur das Symbol L.

D.2.7.1. Ausgangslage

Bestehende Sonderbauflächen für landwirtschaftliche Stallanlagen

Bei den im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen handelt es sich um bestehende Landwirtschaftsbetriebe i.S. des §201 BauGB im Außenbereich mit einer Konzentration baulicher Anlagen, die zum jetzigen Zeitpunkt der Tierhaltung dienen bzw. auf denen künftig Tierhaltung möglich ist und bei denen mit erhöhten Emissionen zu rechnen ist. Diese baulichen Anlagen befinden sich in enger Nachbarschaft zu bebauten Gebieten.

Tabelle D.2. / 16: Bestehende Sonderbauflächen für landwirtschaftliche Stallanlagen

Nr. *	PR	Bezeichnung	Fläche in ha (ca.)	Nutzung / Bemerkungen
1	N	Jägerberg	4,0	Stallanlagen für Tierhaltung, Schafe
2	Ort	Jenaprießnitz	2,0	Stallanlagen für Tierhaltung, Ziegen
3	Ort	Göschwitz	1,5	Stallanlagen für Tierhaltung, Thüringer Verband für Leistungs- und Qualitätsprüfung in der Tierzucht e.V.; Tierheim Jena
Summe			**7,5**	

PR - Planungsraum, N - Nord, W/Z - West/Zentrum, O - Ost, Wi - Winzerla, Lo - Lobeda, Ort - Ortschaften
*Basis der Flächenermittlung Maßstab 1:10.000, * Nummerierung = Zuordnung der Flächen in der Textkarte*

Änderungen zum FNP 2006:

Nr. 2: Die im FNP 2006 ausgewiesene Sonderbaufläche in **Jenaprießnitz** wird im Bereich des ungenutzten, desolaten Schweinemaststalls um ca. 0,3 ha reduziert und gemäß dem „Entwicklungskonzeption für die ländlichen Ortsteile und historischen Ortskerne Jenas“ künftig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Sämtliche benannte Sonderbauflächen für landwirtschaftliche Stallanlagen sind im Landschaftsplan 2016 als Bauflächen enthalten. Da es sich um Bestandsanlagen handelt, ist die Ausweisung der Sonderbauflächen im Flächennutzungsplan mit dem überlagerten **Landschaftsschutzgebiet** verträglich. Die im Landschaftsschutzgebiet liegenden Standorte Nr. 1 und 2 der oben stehenden Tabelle D.2. / 16 „Bestehende Sonderbauflächen für landwirtschaftliche Stallanlagen“ genießen daher Bestandsschutz.

D.2.7.2. Planungsgrundlagen

- Entwicklungskonzeption für die ländlichen Ortsteile und historischen Ortskerne Jenas (Stadt Jena 2015a), Stadtratsbeschluss 15/0411-BV vom 26.08.2015
- Landschaftsplan der Stadt Jena, 2016 (Stadt Jena 2016a)

D.2.7.3. Rücknahme von Flächenausweisungen des FNP 2006

Folgende im FNP 2006 dargestellten Sonderbauflächen für landwirtschaftliche Stallanlagen für Tierhaltung entfallen:

Tabelle D.2. / 17: Rücknahme von Flächenausweisungen des FNP 2006

Nr.	PR	vormalige Bezeichnung	Darstellung in der Fortschreibung des FNP
1	Ort	Jenaprießnitz (Teilfläche)	Fläche für die Landwirtschaft
2	Ort	Lützeroda	Wohnbaufläche
3	Ort	Ziegenhainer Tal	Fläche für die Landwirtschaft
4	Ort	Kunitz	Wohnbaufläche (bedingte Darstellung), Fläche für die Landwirtschaft (geplantes Weingut)

PR - Planungsraum, N - Nord, W/Z - West/Zentrum, O - Ost, Wi - Winzerla, Lo - Lobeda, Ort – Ortschaften

Begründung der Rücknahme von Flächenausweisungen:

Nr. 1: Jenaprießnitz, Teilfläche (siehe Tab. D.2. / 16: Bestehende Sonderbauflächen für landwirtschaftliche Stallanlagen)

Nr. 2: Der frühere Stallkomplex für die Jungrinderaufzucht der Gönnataler Agrar e.G. in **Lützeroda** innerhalb des Landschaftsschutzgebietes ist seit vielen Jahren leer gefallen und weist einen schlechten Bauzustand auf. Mit dem Wegfall der Tierhaltung über einen Zeitraum von mehr als 7 Jahren und da auch keine derartigen Planungsabsichten relevant sind, erlischt das Recht auf den Sonderstatus. Aufgrund dessen ist die Klassifizierung des Landwirtschaftsstandortes als „Sonderbaufläche für Stallanlagen der Tierproduktion“ nicht mehr aufrechtzuerhalten. Der Standort der ehemaligen Stallanlagen ist in der „Wohnbauflächenkonzeption Jena 2035“ enthalten. Mit der Darstellung einer Wohnbaufläche besteht zum einen das Ziel der Beseitigung eines städtebaulichen Missstands (ruinöse Stallanlage am Ortsrand) sowie der Flächenbereitstellung für das nachgefragte Wohnbausegment. (Erläuterungen zur Wohnbaufläche Lützeroda, An der Isserstedter Straße siehe auch Kap. ➡ D.1.1.1 - Tab. D.1./ 5: Planungsrechtlich gesicherte Wohnbauflächen)

Nr. 3: Aufgrund der Spezifik des Standortes der Schafhaltung im **Ziegenhainer Tal** innerhalb des Landschaftsschutzgebietes mit seinen hohen städtebaulichen und landwirtschaftlichen Werten wird der Standort gemäß der „Entwicklungskonzeption für die ländlichen Ortsteile“ (Stadtratsbeschluss 2015) auf die Kategorie „Fläche für die Landwirtschaft“ abgestuft. Mit der Herausnahme des Schutzstatus soll eine Verdichtung der Bebauung, speziell auch mit dem Vorhaben der Errichtung weiterer Werkswohnungen, erschwert werden. Die Schafhaltung ist als privilegierte Nutzung weiterhin am Außenbereichsstandort ohne Einschränkung möglich, besitzt aber innerhalb der Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ keine Bevorzugung gegenüber anderen, benachbarten Nutzungsarten.

Nr. 4: Aufgrund der angestrebten Verlagerung der in Kunitz befindlichen landwirtschaftlichen Stallanlage an einen anderen Standort im umgebenden Landkreis kann die Fläche eine Nachnutzung erfahren. Die unmittelbare Nähe zum bestehenden Weinberg nördlich der dörflichen Ortslage Kunitz bietet Synergien für die durch einen regionalen Winzer angestrebte **Etablierung eines Weinguts** im westlichen Teil der bisherigen Sonderbaufläche Landwirtschaftliche Stallanlage (siehe Kap. D.6.2.4 Flächen für die Landwirtschaft, Planungen). Der östliche Teil der bisherigen Sonderbaufläche soll mittels der in der „Wohnbauflächenkonzeption Jena 2035“ bilanzierten **Wohnbaufläche B23 Am neuen Weingut Kunitz** (vormals Vorbehaltsfläche D 18) nach Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet (aufschiebend bedingte Darstellung) einer

sinnvollen und nachgefragten Nachnutzung zugeführt werden (siehe auch Kap. ➡ D.1.1.4 - Tab. D.1. / 8 Wohnbauflächen-Vorbehaltsflächen).

D.2.7.4. Übersicht Sonderbauflächen für landwirtschaftliche Stallanlagen

	Sonderbauflächen Stallanlagen in ha (ca.)
Bestandsflächen	7,5
Summe	**7,5**

Fazit: Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans weist mit 7,5 ha auf Grund dauerhaft aufgegebener Standorte für Tierhaltung ca. 4,5 ha weniger Sonderbauflächen für landwirtschaftliche Stallanlagen aus als der FNP 2006.



Abb. D.2. / 7: Textkarte Sonderbauflächen für landwirtschaftliche Stallanlagen (eigene Darstellung FD Stadtentwickl.)

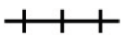
D.3. Themenfeld Mobilität und technische Infrastruktur

Im Themenfeld Mobilität und technische Infrastruktur erfolgt die Begründung der Darstellungen im Planteil für folgende Flächennutzungen und Ausstattungen des Gemeindegebietes:


Hauptverkehrs- und Verkehrsstraßen, Flächen für Verkehrsanlagen



öffentlicher Parkplatz; öffentliches Parkhaus


Straßenbahn


Radfernwege



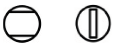
Bahnanlagen; Bahnhof / Haltepunkt



Sonderbaufläche Parken und Hotel


Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen


Elektrizitätswerk; Umspannwerk


Gasstation; Fernwärme-Heizwerk


Trinkwasserwerk; Trinkwasserbehälter, -hochbehälter

oberirdische Hauptleitung; unterirdische Hauptleitung



Ablagerung von Mineralstoffen (Deponie nach Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG))



Sonderbaufläche Solarenergie

Die verkehrliche und technische Infrastruktur ist neben der sozialen Infrastruktur eine wesentliche Voraussetzung für das Leben in der Stadt. Die Anlagen und Einrichtungen stellen einen wichtigen Teil der gesamten städtebaulichen Strukturplanung dar und spielen bei Unternehmen eine entscheidende Rolle bei der Standortwahl. Im Sinne einer zukunftsfähigen und nachhaltigen Stadtentwicklung ist daher die ökologische, ökonomische und soziale Leistungsfähigkeit der verkehrlichen und technischen Infrastruktur unter Berücksichtigung der Auswirkungen des demografischen Wandels sowie der weltweiten Klimaveränderungen mit ihren Auswirkungen auf die Stadt Jena zu sichern.

Ziele und Leitsätze für das Themenfeld Mobilität und technische Infrastruktur

Die Ziele und Leitsätze verschiedener sektoraler gemeindlicher Planungen einschließlich der bisher im FNP 2006 verankerten Ziele und Leitsätze wurden im Rahmen der Erarbeitung des **Integrierten Stadtentwicklungskonzepts Stadt Jena.2030+** miteinander abgeglichen, bewertet und konkretisiert. Daraus leiten sich folgende übergeordnete **Zielstellungen für das Themenfeld Mobilität und technische Infrastruktur** ab:

≡ Sicherung der **Ausbaumöglichkeiten für Verkehrsarten des Umweltverbundes**

≡ Stadt- und umweltverträgliche **Optimierung des Verkehrsstraßennetzes** und flächige Verkehrsberuhigung im Nebennetz

≡ Sicherung der Flächen und Leitungen für technische Infrastruktur

≡ Sicherung von Flächen für **erneuerbare Energien** unter Berücksichtigung der Wohnqualitäten, des Natur- und Artenschutzes und des Landschaftsbildes

(vgl. Stadt Jena 2017a, S. 153)

Der Klimaaktionsplan (Beschluss vom 19.04.2023) dient vor dem Hintergrund veränderter energie- und klimapolitischer Rahmenbedingungen und im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung ebenfalls als Grundlage für das Themenfeld Mobilität und technische Infrastruktur. Für die Erreichung des

übergeordneten Zieles der Treibhausgasneutralität formuliert er zahlreiche Maßnahmen für das Themenfeld Mobilität. Diese sind teilweise strategisch ausgerichtet oder haben direkten oder indirekten Einfluss auf den Flächenbedarf. Durch die Förderung der Verkehrsmittel des Umweltverbundes (Fußverkehr, Radverkehr, Öffentlicher Personenverkehr) und die Forcierung der Umstellung auf alternative Antriebe sollen die negativen Auswirkungen des motorisierten Individualverkehrs (MIV) verringert werden. Der Anteil des MIV am Verkehrsaufkommen soll bis 2035 auf 20% sinken. Die Maßnahmen des Klimaaktionsplanes befinden sich in der Umsetzung, weisen jedoch einen unterschiedlichen Stand auf.

D.3.1. Flächen für Verkehrsanlagen

Im Flächennutzungsplan werden entsprechend seinem auf die Grundzüge der gemeindlichen Entwicklung ausgerichteten Charakter gemäß §5 Abs. 2 BauGB nur **Flächen für den überörtlichen Verkehr und örtliche Hauptverkehrszüge** dargestellt. Dies sind: Hauptverkehrsstraßen einschließlich Autobahnen, Flächen für sonstige Verkehrsanlagen (einschließlich Parkplätze / Parkhäuser), Bahnanlagen mit ihren Haltepunkten, das Straßenbahnnetz (einschließlich zugehöriger Betriebsflächen) und die Radfernwege.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für den überörtlichen Verkehr und örtliche Hauptverkehrszüge im Sinne des §5 Abs. 2 BauGB besitzen eine überregionale Bedeutung und bündeln die Verkehrsströme des Individual- und Güterverkehrs.

D.3.1.1. Ausgangslage

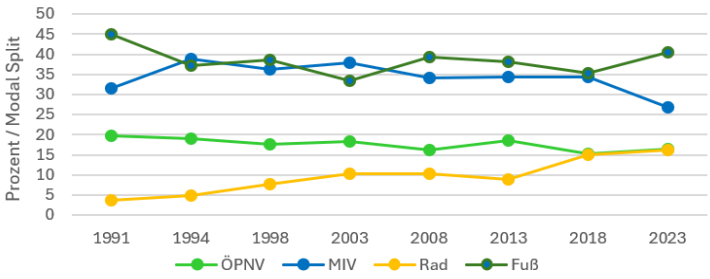
Jena hat sich auf Grund seiner geografischen Lage zu einem Verkehrsknotenpunkt mit regionaler und überregionaler Bedeutung entwickelt. Die Thüringer Städtekette stellt eine Entwicklungsachse in Ost-West-Richtung dar, wobei die Bundesautobahn A 4 innerhalb dieser Achse mit den Anschlussstellen Jena-Zentrum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

„In einer wachsenden Stadt mit begrenzten Flächenressourcen ist eine soziale, umweltgerechte und raumeffiziente Mobilitätspolitik ein wesentlicher Erfolgsfaktor zur Entwicklung der Stadt einschließlich ihrer Verknüpfung mit dem Umland. […] Mobilität zählt zu den Schlüsselthemen der Stadtentwicklung und beeinflusst Lebensqualität und Attraktivität einer Stadt maßgeblich.“ (Stadt Jena 2017a, S. 44)

Die regelmäßige Erhebung von Verkehrskennzahlen erfolgt im Rahmen des „Systems repräsentativer Verkehrsverhaltensbefragungen (SrV)“ durch die Technische Universität Dresden. Durch die langjährigen Untersuchungen liegen Zeitreihen für die wichtigsten Verkehrskennziffern vor und ermöglichen so Rückschlüsse auf die Entwicklung. In Jena unterliegt die Anzahl der täglichen Wege pro Person langfristig kaum Schwankungen und liegt bei ca. 3,6 Wegen pro Tag. Der sogenannte **Modal Split** stellt die Verteilung der täglichen Wege auf die verschiedenen Verkehrsarten dar. In den vergangenen Jahren waren die Verkehrsmittelanteile in Jena und das Verhältnis zwischen den umweltverträglichen Verkehrsmitteln wie ÖPNV, Rad, Fußgänger (Umweltverbund) und dem motorisierten Individualverkehr (MIV) relativ konstant. Dennoch ist tendenziell seit 1991 vor allem eine fortlaufende Reduzierung des ÖPNV-Anteils und eine Zunahme des Rad-Anteils erkennbar. Im Vergleich zwischen 2018 und 2023 reduziert sich der MIV-Anteil deutlich von 34 auf 27%, während der Fußverkehr um fünf Prozent auf 40% zunimmt. Der ÖPNV-Anteil steigt um 2%, der Radverkehrsanteil um 1% (Anteile jeweils am Gesamtverkehr). (vgl. TU Dresden Fakultät Verkehrswissenschaften Friedrich List 2023)

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

In der nachfolgenden Abbildung sind für die Stadt Jena die Anteile der **Verkehrsarten am Gesamtverkehrsaufkommen** dargestellt (Modal Split).



	ÖPNV	MIV	Rad	Fuß
1991	19,7	31,6	3,7	45
1994	19,1	38,8	4,8	37,3
1998	17,6	36,3	7,6	38,5
2003	18,2	38	10,4	33,4
2008	16,2	34,2	10,3	39,3
2013	18,6	34,3	8,9	38,2
2018	15,3	34,3	15,1	35,3
2023	16,5	26,7	16,3	40,5

Abb. D.3. / 1: Entwicklung Modal Split in Jena seit 1991 (Gesamtverkehr) (eigenen Darstellung quaas-stadtplaner, nach „Verkehrserhebung in Städten – SrV“: TU Dresden, Fakultät Verkehrswissenschaften Friedrich List, Institut für Verkehrsplanung und Straßenverkehr, Dr.-Ing. F. Ließke)

Öffentlicher Personenverkehr (ÖPV)

Der öffentliche Personenverkehr ist Teil des Umweltverbundes und bezeichnet die Beförderung von Menschen mit Bussen, Stadt- und Straßenbahnen (straßengebundener Verkehr) sowie Eisenbahn (schienengebundener Verkehr) im Nah- und Fernverkehr.

Flächen für Bahnanlagen / Haltepunkte

Im Flächennutzungsplan werden folgende **Schienenverbindungen** nach Regionalplan Ostthüringen 2025 (Karte 3-1 Verkehr) als Teil des regionalen und überregionalen Schienennetzes gesichert:

- Erfurt – Jena – Gera – Dresden (Mitte-Deutschland-Verbindung)
- Halle/Leipzig – Jena – Nürnberg (Saalbahn)

Diese die Stadt Jena tangierenden Schienenverbindungen werden im LEP 2025-1Ä als Teil des transeuropäischen Verkehrsnetzes und damit als europäisch bedeutsame Schienenverbindung eingestuft (vgl. Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr (vgl. Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (TMIL) 2024, S. 75). Direkte Umsteigebeziehungen beider Strecken bestehen am Bahnhof Jena-Göschwitz. Er stellt damit einen Knoten für die Nord-Süd- und die Ost-West-Schienenverbindung dar.

Neben den überregionalen Verbindungen sichern Regionalbahnen eine Anbindung Jenas u.a. an die Oberzentren Erfurt, Gera und Leipzig sowie die Mittel- und Grundzentren Weimar, Stadtroda, Kahla, Dornburg-Camburg (Saale) und weitere Orte im Umkreis. Zugleich erschließen die Bahnlinien innerstädtische Ziele in Jena über insgesamt sechs Haltepunkte. Der Regionalverkehr übernimmt damit eine wichtige Aufgabe im täglichen Pendelverkehr sowohl innerhalb der Stadt als auch in der Region.

Zur Gewährleistung des Schienenverkehrs sichert der Flächennutzungsplan derzeit folgende **Bahnhöfe und Haltepunkte**: „Jena West“ (Mitte-Deutschland-Verbindung), „Jena Paradies“, „Jena Göschwitz“, „Saalbahnhof“ (Saalebahn) sowie die Haltepunkte Zwätzen und Neue Schenke. **Die bestehenden Bahnanlagen im Stadtgebiet Jena haben somit insgesamt eine Fläche von ca. 66,6 ha.**

Flächen für Fernbusanlagen

Als zeitliche und räumliche Ergänzung zum Schienenpersonenfernverkehr besitzt der Fernbusverkehr für Jena eine wichtige Funktion. Fernbushalte befinden sich aktuell am **Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB)** in unmittelbarer Nähe des Stadtzentrums sowie des Bahnhofs Jena-Paradies und am **Bahnhof Jena-Göschwitz** in der Nähe der Autobahnanschlussstelle Göschwitz der A4. Beide sollen ihrer Funktion gemäß als Verknüpfungspunkt zwischen Fern-, Regional und Stadtverkehr gesichert bzw. durch weitere Verkehrsangebote ergänzt werden (zum Ausbau des Bahnhofs Jena-Göschwitz: siehe Kap. D.3.1.4 Planungen).

Flächen für Verkehrsanlagen mit der Zweckbestimmung ÖPNV

Der **Öffentliche Personennahverkehr** (ÖPNV) nimmt in Jena einen hohen Stellenwert ein. Etwa 17 % aller Wege werden mit Bussen und Bahnen zurückgelegt (siehe Abb. D.3. / 1 Entwicklung Modal Split in Jena seit 1991).

Die **Straßenbahn** ist einerseits der wichtigste öffentliche Verkehrsträger innerhalb der Stadt und führt von Göschwitz, Lobeda-Ost, Lobeda-West und Winzerla im Süden über das Stadtzentrum bis nach Zwätzen im Norden und nach Jena-Ost. Die Linienführung gewährt zum großen Teil gute bis sehr gute Anbindungen an viele wichtige Gewerbe- und Wohngebiete sowie die Innenstadtbereiche. Andererseits sind die Wissenschafts- und Gewerbestandorte sowie Wohngebiete im Westen der Stadt nicht an die Straßenbahn angebunden, ebenso wenig der verkehrlich bedeutsame Westbahnhof. Nachteilig für die Attraktivität des Jenaer Nahverkehrs sind die teilweise recht langen Umsteigewege (vor allem im Stadtzentrum). Die Straßenbahnlinien verkehren auf einem überwiegend zweigleisigen Streckennetz mit einer Gesamtlänge von ca. 26 km. Ergänzt wird das Straßenbahnnetz durch 14 **städtische Buslinien** einschließlich Anrufsammeltaxi in einem Streckennetz von rund 70 km Länge und zusätzlich durch **Regionalbuslinien**, die teilweise der Erschließung der eingemeindeten Ortsteile dienen und ebenso innerstädtische Erschließungsfunktionen übernehmen.

Auf Grund ihrer gesamtstädtischen Bedeutung werden neben dem vollständigen bestehenden Straßenbahnnetz folgende **bestehende Flächen für Verkehrsanlagen mit der Zweckbestimmung ÖPNV** dargestellt:

Tabelle D.3. / 1: Bestehende Flächen für Verkehrsanlagen, Zweckbestimmung ÖPNV

Nr.*	PR	Bezeichnung	Fläche in ha (ca.)
1	N	Straßenbahndepot Nord (nördlich Nollendorfer Hof)	0,8
2	W/Z	Zentraler Omnibus Bahnhof (ZOB)	0,4
3	Wi	Straßenbahnwendeschleife Winzerla	1,1
4	Wi	Betriebshof Burgau	6,4
5	Lo	Straßenbahn-Endhaltestelle Lobeda-Ost	0,4
Summe			**9,1**

PR - Planungsraum, N - Nord, W/Z - West/Zentrum, O - Ost, Wi - Winzerla, Lo - Lobeda, Ort – Ortschaften
*Basis der Flächenermittlung Maßstab 1:10.000, * Nummerierung = Zuordnung der Flächen in der Textkarte*

Weitere bestehende Straßenbahn-Endstationen sind auf Grund ihrer Flächengröße (unterhalb der Darstellungsschwelle des FNP) innerhalb anderer Nutzungsarten integriert, wie die Endhaltestelle am Ernst-Abbe-Platz und die Jena-Ost-Endhaltestelle.

Fußgänger- und Radverkehr (Nahmobilität)

Netzbezogene Fachplanungen (Fußverkehrskonzept, Radverkehrsplan) können sich wegen der unterschiedlichen Planungsmaßstäbe und vor dem Hintergrund der Reduzierung auf die Grundzüge der Planung nicht im Detail im Flächennutzungsplan widerspiegeln. Dies ist maximal für Trassen mit gesamtstädtischer

oder regionaler Bedeutung (regional bedeutende Wanderwege, überregionale / touristische Radwege) angemessen (siehe auch Kap. ➡ D.5 Themenfeld Kultur, Tourismus und Sport).

Die Belange der Verkehrsmittel der **Nahmobilität bzw. des Umweltverbundes** – und damit eine nachhaltige Mobilität – sind jedoch in ihren Grundprinzipien auch auf der Planungsebene des Flächennutzungsplans bereits zu betrachten. Dazu gehört primär die konsequente Fortführung des Prinzips der „Stadt der kurzen Wege“: Durch Nutzungsmischungen und Verdichtung werden die Entfernungen zwischen Zielorten (Wohnen, Arbeiten, Freizeit, Einkaufen) möglichst gering gehalten, so dass diese zu Fuß, mit dem Fahrrad oder den Verkehrsmitteln des Öffentlichen Nahverkehrs oder in Verknüpfung dieser Verkehrsmittel zurückgelegt werden können.

Der Fußverkehr besitzt mit ca. 40 % am Gesamtwegeanteil im Modal Split weiterhin einen hohen Stellenwert für Jena. Der Radverkehr konnte in 2023 auf 16 % (von 15 % in 2018) gesteigert werden. (vgl. TU Dresden Fakultät Verkehrswissenschaften Friedrich List 2023)

Die Ziele und Maßnahmen für den Alltagsradverkehr in Jena regeln sich über den Radverkehrsplan Jena 2035+. Da sich in Jena die beiden Deutschlandrouten D4 „Mittelland-Route“ (Bonn-Dresden) und D11 „Ostsee-Oberbayern“ kreuzen, hat Jena für den Fernradverkehr eine besondere Bedeutung. Im Flächennutzungsplan der Stadt Jena werden erstmalig die folgenden **Radfernwege** mit nationaler und internationaler Bedeutung entsprechend dem „Radverkehrskonzept 2.0 für den Freistaat Thüringen“ des Landes Thüringen als überregionale touristische Radrouten aufgenommen:

Tabelle D.3. / 2: Radfernwege mit nationaler und internationaler Bedeutung

Nr.*	Bezeichnung	Wegeführungen
1	**Radfernweg "Saaleradweg"** (Deutschlandroute D11)	Nord-Süd-Achse über Porstendorf – Kunitz – Am Erlkönig – Radweg am Ostbad – Radweg Wiesenstraße – Landfeste – Oberaue – Lobeda – Maua
2	**Radfernweg "Thüringer Städtekette"** (Deutschlandroute D4)	Ost-West-Achse über Erfurter Straße – Semmelweisstraße – Leutragraben – Teichgraben – Holzmarkt – Grietgasse – Paradiesstraße – Oberaue – Im Wehrigt – Lobeda – Rutha

** Nummerierung = Zuordnung der Flächen in der Textkarte*

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Der motorisierte Individualverkehr definiert sich über die individuelle Nutzung von Kraftfahrzeugen wie Pkws oder Motorrädern. Kriterien stellen hier neben der Bevölkerungsentwicklung vor allem der Kfz-Bestand, die Fahrleistung (km/Jahr) und der Motorisierungsgrad (Verhältnis zwischen der Anzahl an Kraftfahrzeugen und Einwohnern) dar.

Im Flächennutzungsplan werden zur Sicherung der Netzstruktur folgende **Straßenverbindungen** nach Regionalplan Ostthüringen2025, Karte 3-1 Verkehr dargestellt:

- Bundesautobahn A 4 Dresden – Frankfurt als Teil des transeuropäischen Verkehrsnetzes (TEN-V)
- Bundesstraßen B 7 und B 88
- Landesstraßen als regional bedeutsame Straßenverbindungen.

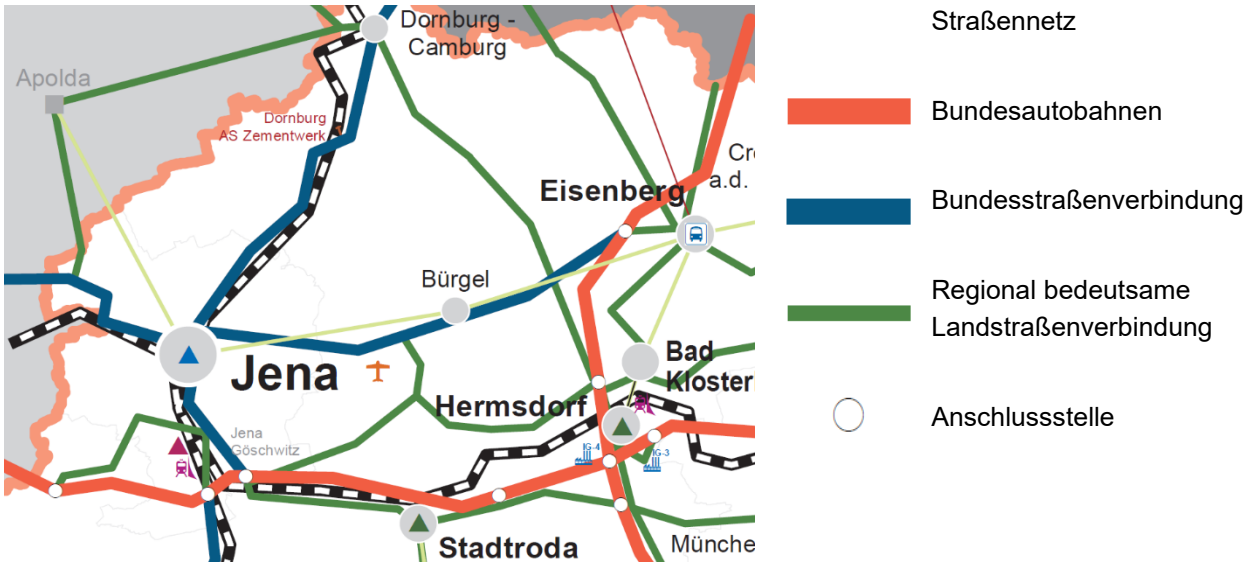


Abb. D.3. / 2: (Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen 2025, Karte 3-1 Verkehr)

Die Bundesautobahn A4 befindet sich in gut ausgebautem Zustand (6-spurig) und besitzt im Stadtgebiet Jena mit dem Tunnel „Lobdeburg“ und dem Tunnel „Jagdberg“ zwei getrennte Tunnelbauwerke.

Weiterhin dargestellt sind bedeutende Landesstraßen, kommunale Hauptverkehrsstraßen sowie weitere verkehrswichtige Straßen, die der Anbindung der in den Seitentälern gewachsenen Wohngebiete dienen. Der FNP zeigt damit das Netz der überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsstraßen auf Grundlage der Netzkonzeption des Mobilitätskonzeptes der Stadt Jena (vgl. Stadt Jena 2017c).

Das bestehende Hauptstraßennetz einschließlich der Autobahn belegt in der Darstellung des Flächennutzungsplans somit insgesamt eine Fläche von ca. 138,8 ha.

Ruhender Verkehr

Neben der Darstellung der Hauptverkehrsstraßen sichert der Flächennutzungsplan entsprechend ihrer öffentlichen Bedeutung **Flächen für Verkehrsanlagen mit der Zweckbestimmung Parkplatz / Parkhaus**. Sie dienen insbesondere der Attraktivität der Innenstadt oder übernehmen zum Teil Park+Ride-Funktionen. Zudem weisen beispielsweise die Wanderparkplätze „Ziegenhain / Steinkreuz“ und „Unter der Lobdeburg“ große Bedeutung für die Verknüpfung mit dem touristischen Wanderwegenetz auf. Der Flächennutzungsplan übernimmt entsprechend der Beschränkung auf die Grundzüge der Planung nur ausgewählte Standorte des ruhenden Verkehrs mit besonderer Bedeutung. Detailliertere Aussagen erfolgen in der verkehrlichen Fachplanung „Parkraumkonzept der Stadt Jena“ (vgl. Stadt Jena 2010) sowie der Parkraumsondierung Jena 2018 / 2022 (vgl. Stadt Jena 2022e).

Es werden die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten bestehenden **Flächen für Verkehrsanlagen mit der Zweckbestimmung Parkplatz / Parkhaus** dargestellt. Die Flächen waren zum überwiegenden Teil bereits im FNP 2006 enthalten (grau hinterlegt). Sofern sie die Darstellungsschwelle von 0,4 ha unterschreiten oder innerhalb anderer Flächenarten mit anderen Nutzungen kombiniert sind (zum Beispiel Tiefgaragen) werden sie durch ein Planzeichen ohne Flächenzuordnung dargestellt, da sie trotzdem für das gesamtstädtische Parkraumsystem von Bedeutung sind.

Tabelle D.3. / 3: Bestehende Flächen für Verkehrsanlagen, Zweckbestimmung Parkplatz / Parkhaus

Nr.*	PR	Bezeichnung	Fläche in ha (ca.)	Zweckbestimmung / Planzeichen
1	W/Z	Parkplatz Ernst-Haeckel-Straße	Planzeichen	Parkplatz
2	W/Z	Parkhaus Wiesencenter	0,6	Parkhaus
3	W/Z	Parkhaus Leutragraben („Neue Mitte“)	Planzeichen	Parkhaus

4	W/Z	Parkhaus Nonnenplan (C&A)	Planzeichen	Parkhaus
5	W/Z	Parkhaus Ernst-Abbe-Straße (Goethe Galerie)	Planzeichen	Parkhaus
6	W/Z	Parkhaus Krautgasse (Ernst-Abbe-Platz)	Planzeichen	Parkhaus
7	W/Z	Parkhaus Grietgasse (Cinestar)	Planzeichen	Parkhaus
8	O	Parkplatz an der Seidelstraße	1,0	Parkplatz
9	Wi	Parkhaus Columbus-Center, Fr.-Zucker-Str. 1-3	Planzeichen	Parkhaus
10	Lo	Parkplatz Theobald-Renner-Straße	0,5	Parkplatz
11	Lo	Wanderparkplatz unter der Lobdeburg, Lobdeburgweg	0,6	Parkplatz
12	Lo	Parkplatz Platanenstraße	1,0	Parkplatz
13	Ort	Wanderparkplatz am Steinkreuz	0,4	Parkplatz
Summe			**4,1**	

PR - Planungsraum, N - Nord, W/Z - West/Zentrum, O - Ost, Wi - Winzerla, Lo - Lobeda, Ort – Ortschaften

*Basis der Flächenermittlung Maßstab 1:10.000, * Nummerierung = Zuordnung der Flächen in der Textkarte*

Im Bereich des bestehenden Parkhauses **Wiesencenter** (Nr. 2) erfolgen die dargestellten Nutzungen „Parkhaus“ und „Sonderbaufläche GEH“ faktisch in horizontaler Schichtung. Die gewählte, nebeneinanderliegende Plandarstellung ist an dieser Stelle vereinfachend und abstrahiert.

Die Fläche des bestehenden **Parkplatzes an der Seidelstraße** (Nr. 8) soll gemäß StR-Beschluss 22/1534-BV „Änderung der Planung der Parkierungsanlagen am Inselplatz / Eichplatz" vom 13.07.2022 für ggf. erforderliche mehrgeschossige Parkierungsanlagen vorgehalten werden. Der aktuell vorliegende Planungsfortschritt führt hier jedoch zu keiner Darstellungsänderung im FNP.

Im Bereich des **Columbus-Centers,** Fr.-Zucker-Str. 1-3 (Nr. 9) bleibt das Planzeichen „Parkhaus“ vorbehaltlich bis zur Rechtskraft des VBB-Am 08 im FNP-Planteil bestehen. Mit Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann das Planzeichen „Parkhaus“ aus den Darstellungen des FNP **perspektivisch entfallen**, da die über den VBB-Am 08 künftig geplanten Stellplätze langfristig einen untergeordneten öffentlichen Charakter aufweisen werden. Grundlage bildet hierzu der Stadtratsbeschluss 24/0180-BV „Vorratsbeschluss zur Stellplatzablöse im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB-Am 08 Wohn- und Geschäftsquartier Fr.-Zucker-Straße“ vom 18.12.2024.

Der bestehende Parkplatz **Theobald-Renner-Straße** (Nr. 10) sollte gemäß Stadtratsbeschluss 14/2463-BV „Pilotprojekt Park & Ride“ vom 26.03.2014 künftig als **Park+Ride-Parkplatz** fungieren. Laut „ÖPNV-Konzeption 2030+“ ist das geplante Pilotprojekt Park & Ride an der Theobald-Renner-Straße unter den aktuellen Gegebenheiten (Bebauung des Garagenstandortes, damit Verlagerung der Parkraumnachfrage in den öffentlichen Straßenraum) jedoch nochmals auf den Prüfstand zu stellen.

Gemäß Parkraumkonzept 2010 / 2022+ und ÖPNV-Konzept 2030+ ist die Orientierung auf ein **regionales P+R-System** sinnvoll, um den Pendlerverkehr bereits in der Region auf die Verkehrsmittel des Umweltverbundes zu lenken. Dennoch übernehmen einige Parkplätze an der Stadtperipherie eine P+R-ähnliche Funktion, wie der bestehende Parkplatz „Platanenstraße“ (siehe Tab. D.3. / 3 Bestehende Flächen für Verkehrsanlagen, Zweckbestimmung Parkplatz / Parkhaus, Nr.12) sowie die geplanten Parkplätze „Straßenbahnendhaltestelle Himmelreich“ und „östlich Bahnhof Göschwitz“ (siehe Tab. D.3. / 7 geplante Flächen für Verkehrsanlagen, Zweckbestimmung Parkplatz / Parkhaus, Nr. 1, 5.).

Luftraum-Anbindung

Die überregionale Luftraum-Anbindung der Stadt Jena erfolgt über den Flughafen Erfurt-Weimar, der von Jena (Zentrum) mit dem PKW in ca. 45 min zu erreichen ist. Östlich von Jena befindet sich außerdem der **Verkehrslandeplatz Jena – Schöngleina** mit der ADAC-Luftrettungsstation "Christoph 70".

Im Stadtgebiet (am Universitätsklinikum Lobeda-Ost und nordwestlich der Lobedaer Altstadt) stehen außerdem zwei **Hubschrauberlandeplätze** zur Verfügung (siehe auch Kap. ➡ D.4.5 Ausstattung mit Einrichtungen für Feuerwehr, Rettungswesen und Katastrophenschutz sowie öffentlichen Verwaltungsstandorten). Diese werden gemäß §5 Abs. 4 BauGB in den Planteil „nachrichtlich übernommen“ (siehe Planlegende *2) mit dem Planzeichen „Hubschrauberlandeplatz (LuftVG)“.

Daneben gibt es in und um Jena verschiedene **Gelände für den Gleitschirm- und Drachenfliegersport** (Hänge- und Segelgleiter). Für diese wurden vom Deutschen Hängegleiterverband nach §25 LuftVG Außenstart- und Landeerlaubnisse erteilt. (Hinweis: zu den Start- und Landeplätzen erfolgen Erläuterungen im Kapitel ➡ D.6.1.2.1 Grünflächen mit Zweckbestimmung Freisportanlagen - Ausgangslage).

Außerhalb des Planungsgebiets befindet sich der Verkehrslandeplatz Jena-Schöngleina, dessen nach §17 LuftVG festgelegter, **beschränkter Bauschutzbereich** sich in geringen Teilen auch über Teilflächen des Jenaer Stadtgebiets erstreckt. Es befinden sich hier jedoch weder bestehende noch geplante Siedlungsflächen - insofern bestehen keine Widersprüche zum LuftVG. Die Ortslage Wogau „An der Ziegelei“ befindet sich in einem Abstand von 4 km zum Flugplatzbezugspunkt Schöngleina und liegt somit in Grenzlage zum Bauschutzbereich. In nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen ist in Abhängigkeit von der baulichen Höhe des konkreten Vorhabens zu prüfen, inwiefern diese zur luftverkehrsrechtlichen Prüfung gemäß §14 bzw. 16a LuftVG vorzulegen sind.

Insgesamt sichert der Flächennutzungsplan mit seinen Darstellungen ca. 218,6 ha bestehende Flächen für Verkehrsanlagen einschließlich: Bahnanlagen mit ihren Haltepunkten (ca. 66,6 ha), Flächen für Verkehrsanlagen des ÖPNV (ca. 9,1 ha), Autobahnen und Hauptverkehrsstraßen (ca. 138,8 ha), Flächen für Verkehrsanlagen des ruhenden Verkehrs (ca. 4,1 ha), das Straßenbahnnetz und die Radfernwege.

D.3.1.2. Planungsgrundlagen

- Leitlinien Mobilität in Jena 2030, Stadtratsbeschluss 17/1510-BV vom 14.02.2018 incl. der folgenden Teilkonzepte:
  - Handlungskonzept Kfz-Verkehr 2002 - fortgeschrieben durch das „Mobilitätskonzept Jena-Zentrum und Jena-West“ 2017 für den Bereich Innenstadt und westliche Innenstadt (Stadt Jena 2017c)
  - Gesamtstädtische Parkraumkonzeption 2010 (Stadt Jena 2010), Evaluierungen 2018 und 2022 (Stadtratsbeschluss 21/1255-BV vom 23.02.2022 (Stadt Jena 2022e))
  - Radverkehrsplan Jena 2035+ (Stadtratsbeschluss 23/2323-BV vom 21.03.2024 (Stadt Jena 2024g))
  - Fortschreibung des Nahverkehrsplans der Stadt Jena 2022+ (Stadtratsbeschluss 21/1172-BV vom 08.12.2021 (Stadt Jena 2022f))
  - „ÖPNV-Konzeption Jena 2030+“ (Stadtratsbeschluss 20/0576-BV v. 15.10.2020 (Stadt Jena 2020c))
- FNP-Änderung Nr. 4 für den Bereich „Inselplatz“ (2016)
- FNP-Änderung Nr. 5 für den Bereich „Stadion Jena-Oberaue“ (2018)
- FNP-Änderung Nr. 7 für den Bereich „Wohngebiet Am Oelste“ (2017)

D.3.1.3. Entwicklungsziele, Bedarfsermittlung, Prognosen

Folgende Grundsätze der Regionalplanung betreffen konkrete Standorte in Jena und sind als **übergeordnete Planungsvorgaben** zu berücksichtigen:

„**G 3-3** Die Verbindungsqualität des schienengebundenen Fern- und Nahverkehrs auf der Saalbahn soll gesichert werden. Das Oberzentrum Jena soll durch einen IC-Knoten gestärkt werden. Die Verknüpfung

der IC-Linien auf der Saalbahn sowie auf der Mitte-Deutschland-Verbindung soll in Jena-Göschwitz oder alternativ durch einen Verknüpfungsbahnhof zwischen öffentlichem Personennahverkehr und Schienenpersonenverkehr am Burgauer Gleisdreieck erfolgen. An den Bahnhöfen Jena-West, -Paradies und -Göschwitz soll der Zugang zum Schienenpersonenfernverkehr (SPFV) sichergestellt werden.“ (Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen 2025, S. 47)

„**G 3-12** […] Zur weiteren Verbesserung der Verbindungsqualität im Bundesstraßennetz soll ein bedarfsgerechter, umweltschonender Aus- und Neubau auf nachfolgenden Verbindungen umgesetzt werden: […] Umverlegung der B 88 auf die Wiesenstraße in Jena Zwätzen bis Kreuzung Wiesenstraße/Jenzigweg (Wiesenbrücke) AS B 7 […]“ (Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen 2025, S. 61)

„**G 3-14** […] Im regional bedeutsamen Landesstraßennetz sollen folgende Vorhaben bedarfs-gerecht und umweltschonend umgesetzt werden: L 1060: OU Isserstedt […]“ (Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen 2025, S. 67)

„**G 3-15** Die im Folgenden vorgegebenen – zeichnerisch in der Raumnutzungskarte bestimmten – für Straßenbauvorhaben erforderlichen Trassen sollen von entgegenstehenden Funktionen oder Nutzungen freigehalten werden: […] L 1060 OU Isserstedt […]“ (Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen 2025, S. 70)

„**G 3-17** Mit den im Folgenden vorgegebenen – zeichnerisch in der Karte 3-1 bestimmten – regional bedeutsamen Achsen des öffentlichen Straßenpersonennahverkehrs (StPNV) soll die Verbindung zwischen benachbarten Zentralen Orten, die Anbindung von Gemeinden mit überörtlich bedeutsamen Tourismusfunktionen an Zentrale Orte sowie an das Netz des Schienenpersonennahverkehrs sichergestellt werden. Für Verkehrsunternehmen mit bestehendem Linienverkehr entlang der genannten Achsen sollen die Fördermöglichkeiten aus der StPNV-Finanzierungsrichtlinie für landesbedeutsame Buslinien zur Verfügung stehen. Vorgeschlagene, jedoch noch nicht bediente Achsen sollen perspektivisch in die StPNV-Finanzierungsrichtlinie für eine landesbedeutsame Buslinie aufgenommen werden: […] Eisenberg - Bürgel – Jena, […] Jena - [Apolda] […]“ (Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen 2025, S. 72)

„**G 3-20** Zur Reduzierung der verkehrsbedingten und klimawirksamen Emissionsbelastungen, insbesondere in den verdichteten städtischen Räumen Gera und Jena, dem Städtedreieck am Saalebogen, den Städten Altenburg und Greiz soll kontinuierlich und bedarfsgerecht eine Verbesserung des öffentlichen Personennahverkehrs, vor allem zur innerörtlichen und zentralen Erschließung, erfolgen. Die Stadtbahnen in den Oberzentren Gera und Jena, als Rückgrat des kommunalen Personennahverkehrs, sollen stets als integrales Stadtbahnsystem fungieren. Der StPNV soll sukzessiv bedarfsgerecht auf Klimaneutralität umgestellt werden.“ (Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen 2025, S. 76)

„**G 3-24** Mit den folgenden – symbolisch in der Karte 3-1 dargestellten – regional bedeutsamen Luftverkehrsstandorten soll die schnelle Erreichbarkeit insbesondere der regionalen Wirtschaft und damit die Entwicklung der Region und ihrer Zentralen Orte sichergestellt werden: […] Verkehrslandeplatz Jena-Schöngleina […]“ (Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen 2025, S. 78)

Die mit Stadtratsbeschluss 17/1510-BV vom 14.02.2018 bestätigten „Leitlinien Mobilität in Jena 2030“ greifen diese übergeordneten Planungsvorgaben auf und dienen als Grundlage für die nachgeordneten spezifischen Verkehrskonzepte. Diese werden bausteinartig weiterentwickelt bzw. konkretisiert, zum Beispiel durch Parkraum- oder Radverkehrskonzepte oder den Nahverkehrsplan.

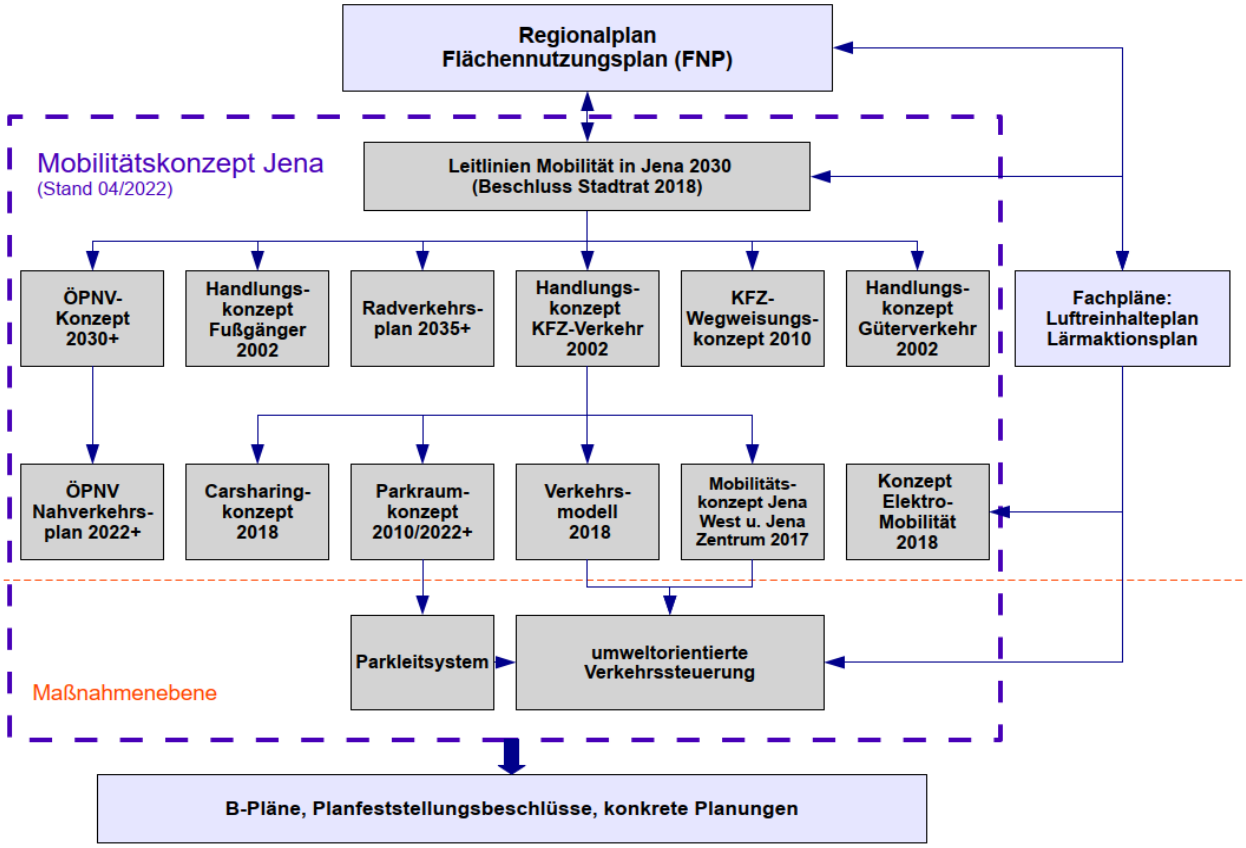


Abb. D.3. / 3: Planerischer Rahmen, Handlungsfelder und Bausteine des Mobilitätskonzeptes Jena 2030 (eigene Darstellung FD Mobilität)

Das Handlungskonzept Kfz-Verkehr 2002 wurde für den erweiterten Innenstadtbereich mit dem „Mobilitätskonzept Jena-Zentrum und Jena-West 2017“ aktualisiert und vom Stadtrat zur Kenntnis genommen (Beschluss Nr. 17/1287-BV „Mobilitätskonzept Jena-Zentrum und Jena-West“). Zum Parkraumkonzept 2010 erfolgten 2018 und 2022 Evaluierungen, 2022 mit Beschlussfassung durch den Stadtrat.

Die „Leitlinien Mobilität Jena 2030“ liegen mit Beschluss des Stadtrates 2018 vor. Das Verkehrsmodell befindet sich in seiner Fassung von 2018 gleichfalls auf aktuellstem Stand. Die „ÖPNV-Konzeption Jena 2030+“ wurde vom Stadtrat im Okt. 2020 als langfristige Arbeitsgrundlage bestätigt, auf der aufbauend der Nahverkehrsplan fortgeschrieben worden ist (NVP 2022+). Der „Radverkehrsplan Jena 2035+“ wurde im März 2024 durch den Stadtrat beschlossen.

Von den in den „Leitlinien Mobilität in Jena 2030“ festgelegten Qualitätszielen stellen hinsichtlich des Verkehrs die folgenden **Ziele** mit ihrem Flächenbezug die Grundlage für die Fortschreibung der Flächennutzungsplanung dar:

- „Sicherung und Verbesserung der **Fernerreichbarkeit** im überörtlichen Straßen-, Rad- und Schienenverkehr
- **Verkehrssparende Raum- und Siedlungsstrukturen** („Stadt der kurzen Wege“) und Umgang mit den Gegebenheiten der Bandstadt
- Sicherung und Erhöhung der **Stadtverträglichkeit** des Verkehrs
- Sicherung von Mobilität und Erreichbarkeit für alle
- Schaffung eines stadtverträglichen Verkehrs für sich verändernde Mobilitätsbedürfnisse [...]

≡ **Minimierung des Ressourcenverbrauchs** (Energie und Fläche) durch Verkehrsinfrastruktur und Verkehr an sich [...]

≡ Sicherung der Funktionsfähigkeit und Bereitstellung notwendiger **Infrastruktur für den Wirtschafts-verkehr“** (Stadt Jena 2018b, S. 5)

Die Stadt Jena strebt gemäß der aktuell gültigen „Leitlinien Mobilität in Jena 2030“ eine integrierte Mobilitätsstrategie an, in die alle Verkehrsarten gleichermaßen einbezogen werden.

Innerhalb der Stadt- und Verkehrsplanung besitzt eine ausgewogene Berücksichtigung von Wohn- und Gewerbegebieten nach dem Prinzip der „Stadt der kurzen Wege“ eine besondere Bedeutung. Dazu zählt die Stärkung der Innenstadt und der Stadtteilzentren als Handels-, Dienstleistungs- und Wohnstandorte ebenso wie die kleinräumige Vernetzung, Verknüpfung und Durchmischung von Wohnquartieren, Arbeits- und Versorgungsstandorten sowie Freizeit- und Erholungsbereichen.

Ein wichtiges Ziel der Stadtentwicklung in Jena ist die **Stärkung der Stadt-Umland-Beziehungen**. Die bestehenden und neu zu entwickelnden verkehrlichen Verknüpfungen zum Umland erfolgen einerseits durch eine geeignete Standortpolitik (zum Beispiel Flächenentwicklung an leistungsfähigen Verkehrstrassen, Verdichtung gut erschlossener Gebiete), andererseits durch angemessene neue verkehrliche Angebote. Im Flächennutzungsplan erfolgt dazu zum Beispiel die Standortsicherung für Flächen für Verkehrsanlagen für Park+Ride-Parkplätze oder die Darstellung eines Hinweises auf einen künftigen Haltepunkt für den Schienenpersonennahverkehr in Burgau. Dieser kann zur Entwicklung eines Stadtbahnsystems mit regionaler Anbindung ebenso beitragen wie der Streckennetzausbau der Straßenbahn. Zudem tragen auch Maßnahmen zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit des Straßenhauptnetzes unter anderem zur verbesserten Erreichbarkeit aus dem Umland bei.

D.3.1.4. Planungen

*Methodischer Hinweis: Insofern der Planungsstand geplanter Projekte für die konkrete Darstellung als gemeindliches Planungsziel noch nicht ausreichend verdichtet und eine raumordnerische Abstimmung noch nicht erfolgt ist, wird der Trassenverlauf der Straße, der Straßenbahn bzw. des Radwegs im Flächennutzungsplan methodisch als Hinweis (siehe Planlegende *4) gezeigt. Er stellt somit nur eine Variante dar.*

Flächen für Bahnanlagen / Haltepunkte

Gemäß seiner Lage im Streckennetz wird der **Bahnhof Göschwitz** zu einem Mobilitätsknoten der Mitte-Deutschland-Bahn sowie der Saalbahn entwickelt. Dem liegen folgende Beschlüsse zu Grunde:

- Nr. 14/0136-BV Bahnhofsareal Jena-Göschwitz, weitere Vorgehensweise (Entwicklung Westseite)
- Nr. 16/0768-BV ÖPNV-Verknüpfungspunkt Jena-Göschwitz – Ostseite (P+R, Bike+R)
- Nr. 17/1380-BV Entwicklung des Bahnhofes Jena-Göschwitz (Gestaltung Vorplatz / Ostseite).
- Konzeption P+R Bahnhof Göschwitz Ostseite (SUA 22/1517-BV 07.07.2022)

Langfristig, über den Planungshorizont des Flächennutzungsplans hinausgehend, soll in Abhängigkeit von der städtebaulichen Entwicklung die Möglichkeit offengehalten werden, einen weiteren **Haltepunkt des Schienenpersonennahverkehrs in Burgau** zu entwickeln. Gemäß der langfristigen „ÖPNV-Konzeption 2030+“ steht der Haltepunkt Burgau vor allem im Zusammenhang mit der Entwicklung eines den städtischen ÖPNV ergänzenden, S-Bahn-ähnlichen Schienensystems (vgl. Kapitel 2.2.2. der ÖPNV-Konzeption). Die Darstellung eines Haltepunkts in Burgau erfolgt im Flächennutzungsplan als Hinweis (siehe Planlegende *4), da der Planungsstand noch nicht ausreichend verdichtet ist und weitere Abstimmungen noch erforderlich sind.

Flächen für Verkehrsanlagen mit der Zweckbestimmung ÖPNV - Streckennetz Straßenbahn

Der aktuelle **Nahverkehrsplan** stellt das Handlungskonzept für den ÖPNV in Jena dar. Er trifft Aussagen zum Liniennetzkonzept, zu Streckenabschnitten und Knotenpunkten, Verknüpfungspunkten und Haltestellen sowie zum Tarif- und Verbundsystem. Entsprechend der „Leitlinien Mobilität in Jena 2030“ soll der ÖPNV in Jena weiterentwickelt und attraktiver gestaltet werden. Bezugnehmend auf den eingangs formulierten Anspruch einer zukunftsfähigen und nachhaltigen Stadtentwicklung wird künftig eine stärkere Weiterentwicklung des ÖPNV konzipiert als bislang vorgesehen. Neben den bereits bestehenden Planungen zur Erweiterung des Straßenbahnsystems sieht die langfristige „ÖPNV-Konzeption 2030+“ auch den Ersatz der bisherigen Bustrasse über den Beutenberg durch einen Straßenbahn-Ast vor (vgl. Stadt Jena 2020c, S. 55–58).

Zur Optimierung des ÖPNV werden folgende geplante Streckenabschnitte der **Straßenbahn** in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans dargestellt (grau hinterlegt = bereits im FNP 2006 dargestellt):

Tabelle D.3. / 4: geplante Streckenabschnitte der Straßenbahn

Nr.*	PR	Bezeichnung
1	N	Straßenbahnverlängerung Himmelreich - als nachrichtliche Übernahme (*2)
2	W/Z	Straßenbahn-Ringschluss über Magdelstieg / Beutenberg / Winzerlaer Straße - als Hinweis auf Trassenvariante (*4)
3	Lo	Straßenbahn ins Gewerbegebiet Lobeda-Süd und Ringschluss nach Lobeda-Ost - als Hinweis auf Trassenvariante (*4)
4	Ort	Straßenbahn nach Wogau - als Hinweis auf Trassenvariante (*4)

PR - Planungsraum, N - Nord, W/Z - West/Zentrum, O - Ost, Wi - Winzerla, Lo - Lobeda, Ort – Ortschaften

** Nummerierung = Zuordnung der Flächen in der Textkarte*

Begründung der Planungen:

Nr. 1: Der Stadtrat bestätigte mit Beschluss-Nr. 13/2347-BV am 29.01.2014 für die **Straßenbahnverlängerung Himmelreich** den Ausbau und Neubau als straßenbündige zweigleisige Anlage zwischen Löbstedt und der nördlichen Einmündung der Carl-Orff-Straße in die Naumburger Straße. Der Planfeststellungsbeschluss erfolgte im August 2017. Der FNP übernimmt das abgeschlossene Fachplanungsverfahren nachrichtlich.

Nr. 2: Straßenbahn-Ringschluss über Magdelstieg / Beutenberg / Winzerlaer Straße Die Nahverkehrsroute vom Stadtzentrum über Westbahnhof, Ernst-Abbe-Hochschule und Campus Beutenberg nach Winzerla bzw. Burgau weist bereits gegenwärtig eine sehr hohe Nachfrage – und damit verbunden – den dichtesten innerstädtischen Busverkehr auf. Eine weitere Leistungssteigerung des ÖPNV lässt sich hier mit Bussen nur noch begrenzt erzielen. Daher soll längerfristig, über den Planungshorizont des Flächennutzungsplans hinausgehend, die Möglichkeit offengehalten werden, eine Aufwertung von der derzeitigen Buserschließung zu einer leistungsfähigen, klimafreundlichen Straßenbahnanbindung zu entwickeln. Dies eröffnet zugleich verschiedene Optionen für neue Direktverbindungen, im Südraum ebenso wie im Bereich der Innenstadt, was wiederum zu einer erheblich qualitativen Aufwertung des öffentlichen Nahverkehrs in Jena führt. Gleichzeitig wird damit der Bahnhof Jena-West, welcher die Hauptlast des Fahrgast-aufkommens der Eisenbahn in Jena trägt, an das Straßenbahnnetz angebunden und damit die Verknüpfung zum Umland nachhaltig verbessert. Der Flächennutzungsplan weist mittels „Hinweis“ (*4) auf eine mögliche Linienführung hin, da der Planungsstand noch nicht ausreichend verdichtet ist und weitere Abstimmungen erforderlich sind. Gemäß „ÖPNV-Konzeption 2030+“ weist die Strecke das höchste Fahrgastpotenzial auf, stellt sich gleichzeitig wegen seiner innerstädtischen Führung aber als sehr komplexes Vorhaben dar.

Nr. 3: Die **Anbindung des Gewerbegebietes "Lobeda-Süd"** mittels Straßenbahn ist bereits auf der Ebene des Städtebaulichen Rahmenplanes Lobeda 2003 bestätigt worden. Dementsprechend wurde bereits über den FNP 2006 die Anbindung mit dem ÖPNV und damit auch die Verbesserung einer Verknüpfung mit dem Umland als langfristige Option gesichert, um den Trassenkorridor – gegebenenfalls auch für eine andere Art der Nahverkehrserschließung – nutzen zu können.

Ausgehend von einer Intensivierung der gewerblichen Nutzung im bestehenden Gewerbegebiet „Neue Schenke“ und einer stadtgebietsübergreifenden städtebaulichen Verdichtung in diesem Bereich gibt es langfristige Planungsabsichten der Stadt, die Straßenbahntrasse von Lobeda-Ost kommend bis zum Haltepunkt „Neue Schenke“ zu verlängern. Ein **Ringschluss des Straßenbahnnetzes** zwischen Lobeda-West und Lobeda-Ost über „Neue Schenke“ führt zu einer verbesserten Anbindung des Jenaer Südraumes mit seinen Gewerbegebieten und großflächigen Einzelhandelsstandorten an den ÖPNV sowie zur Verbesserung einer Verknüpfung mit dem Umland und kann somit zu wichtigen Synergien im Rahmen der Umlandkooperation beitragen. Die Trasse soll daher gemäß „ÖPNV-Konzeption 2030+“ als langfristige Option gesichert werden (vgl. Stadt Jena 2020c, S. 59–61)

Die Straßenbahnwürdigkeit ist hinsichtlich einer künftig möglichen Funktionsverdichtung in diesem Bereich zu prüfen. Da der Planungsstand für die Darstellung als gemeindliches Planungsziel noch nicht ausreichend verdichtet ist und Abstimmungen mit den Umlandgemeinden noch offen sind, weist der Planteil mittels „Hinweis“ (*4) auf die Trassenvariante hin. In den weiteren Planungen sind die im Umfeld des Trassenverlaufes vorhandenen, festgesetzten Ausgleichsflächen zu beachten.

Nr. 4: Im Nahverkehrskonzept bis 2015 wurde auch die Nahverkehrserschließung von Jena-Ost bewertet und damit eng verknüpft die langfristige Verlängerung der **Straßenbahn nach Wogau** entsprechend dem sich entwickelnden Bedarf. Der Hinweis (*4) auf die mögliche Trassenvariante im Planteil erfolgt auf Grund einer eventuellen Siedlungsentwicklung über den Zeithorizont des FNP hinaus und hat somit einen informativen Charakter. Die Straßenbahnwürdigkeit wäre hinsichtlich einer künftig möglichen Funktionsverdichtung in diesem Bereich zu prüfen. Die Lage im Landschaftsschutzgebiet ist in nachfolgenden Planungsschritten zu beachten. Aus Gründen des Bodenschutzes wird eine Trassenführung möglichst nah der Löbichauer Straße empfohlen. Die „ÖPNV-Konzeption 2030+“ lässt die straßenbündige Lage in der Karl-Liebknecht-Straße / Eisenberger Straße (B7) als Option offen.

Radverkehr

Gut ausgebaute Wege für die touristischen Radrouten sind nicht nur für den Freizeitverkehr, sondern auch für den Alltagsradverkehr von großem Nutzen. Bezüglich der im Flächennutzungsplan dargestellten **Fernradwege** sind daher folgende Streckenabschnitte in einer geplanten veränderten Trassierung dargestellt:

Tabelle D.3. / 5: geplante Streckenabschnitte der Radfernwege mit nationaler und internationaler Bedeutung

Nr.*	Bezeichnung	Bemerkungen
1	Saaleradweg – Wegeführung im Landschaftsraum der Saaleaue	Verlegung zwischen Kunitz und Camsdorfer Brücke (im Bereich Gries) sowie zwischen Paradiesbrücke und Maua

** Nummerierung = Zuordnung der Flächen in der Textkarte*

Begründung der Planungen:

Nr. 1: Der Rahmenplan Saale (Stadtratsbeschluss vom 25. Mai 2009) sieht eine Radwegführung des **Saaleradwegs** weitestgehend im Landschaftsraum der Saaleaue vor, die einzelne bestehende Wege an der Saale von Göschwitz im Süden bis Kunitz im Norden saaleparallel verbindet. Der Radverkehrsplan Jena 2035+ greift dies mit dem Verlauf der Alternative zur übergeordneten Radhauptverbindung – mit entsprechender regionaler und überregionaler Verbindungsfunktion – auf. Ziel ist es, die beiden Fernradweg-Routen im engeren Stadtgebiet getrennt zu führen. Damit sollen Überlastungen auf den Abschnitten mit starker Überlagerung von Freizeit- und Alltagsverkehr vermieden werden. Mit der Neutrassierung sollen zudem Bequemlichkeit und Attraktivität des Radweges verbessert werden. Die geplante Trasse wird – steigungsfrei und überwiegend auf eigener Trasse – saalenah geführt:

- Hausbrücke Kunitz als ufernaher Weg am Ackerrand und entlang von Kleingärten und Ostbad – Griesbrücke mit Wechsel der Saaleseite – Landfeste – Rasenmühleninsel – Burgauer Weg – Landschaftspark Saalebogen – entlang der Saalbahn nach Maua.

Diese Wegeführung wird schrittweise mit und ohne Fördermittel in enger Abstimmung mit dem Freistaat und unter Einbindung bestehender Wege realisiert. Nach Nutzbarkeit der gesamten Wegeführung soll der Saaleradweg auf diese Trasse umgebunden werden. Für diese Umverlegung des überregionalen Radweges liegt mit Datum vom 17.05.2021 die Genehmigung vom Freistaat Thüringen vor. Der bisherige Routenverlauf im Süden über die Autobahnüberdeckelung soll dabei als sogenannte „Aussichtsroute“ als alternative Wegeführung beschildert werden. Im Flächennutzungsplan wird die angestrebte Wegeführung als städtisches Planungsziel dargestellt.

Für den Fernradweg Thüringer Städtekette ist im Stadtgebiet keine Neutrassierung vorgesehen, daher wird dieser entsprechend der Bestandssituation dargestellt.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Folgende **geplante Hauptverkehrs- und Verkehrsstraßen** werden - analog zum FNP 2006 (grau hinterlegt) - im Flächennutzungsplan dargestellt, teilweise als Hinweise auf Trassenvarianten (siehe oben):

Tabelle D.3. / 6: geplante Hauptverkehrs- und Verkehrsstraßen

Nr.*	PR	Bezeichnung	Bemerkungen
1	N	Nördliche Verlängerung der Wiesenstraße - als Hinweis auf Trassenvarianten Mitte und Ost (*4)	Kommunale Maßnahme
2	N	Querung Bahntrasse Saalbahnhof / Spitzweidenweg - als Vermerk (*3)	Kommunale Maßnahme
3	Ort	Ortsumgehung Isserstedt - als Vermerk (*3)	Maßnahme Land Thüringen
4	Ort	Ortsumgehung Ilmnitz - als Hinweis auf Trassenvariante (*4)	Maßnahme Land Thüringen

PR - Planungsraum, N - Nord, W/Z - West/Zentrum, O - Ost, Wi - Winzerla, Lo - Lobeda, Ort – Ortschaften

** Nummerierung = Zuordnung der Flächen in der Textkarte*

Begründung der Planungen:

Nr. 1: Im Nordraum Jenas soll die Bundesstraße B 88 zur weiteren Verbesserung der Verkehrserschließung gemäß dem Grundsatz G 3-12 im RP-OT 2025 und dem Handlungskonzept Kfz-Verkehr 2002 eine veränderte Linienführung erfahren: Die Wiesenstraße soll nach Norden verlängert und in Höhe der Stadtgrenze auf die bestehende Bundesstraße geführt werden (Stadtratsbeschluss 14/2491-BV „Vorzugsvariante **nördliche Verlängerung der Wiesenstraße** als Bundesstraße B88“ vom 14.05.2014). „Durch diese Neutrassierung der B 88 im nördlichen Stadtgebiet Jena können die angrenzenden Wohngebiete vom Durchgangsverkehr entlastet sowie die Verkehrssicherheit, Reisegeschwindigkeit und damit die Leistungsfähigkeit verbessert werden. Je nach Ausführung des Vorhabens können jedoch Schutzgebiete (FFH und LSG) durch Nutzungsintensivierung und / oder Flächeninanspruchnahme sowie durch Baumaßnahmen betroffen sein. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung wird daher auf nachfolgender Ebene erforderlich sein.“ (Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen 2025, S. 63) Da die Nordverlängerung der Wiesenstraße Bestandteil des Regionalplanes Ostthüringen sowie des Handlungskonzeptes Kfz-Verkehr Jena ist, ist die Übernahme der Trassenkorridore in den FNP im Sinne der Trassenfreihaltung folgerichtig. Die Realisierung des noch verbliebenen nördlichsten Abschnittes bis zur Anbindung an die vorhandene B 88 in Höhe der Stadtgrenze stellt das letzte Teilstück des Ausbaus der Wiesenstraße zu einer leistungsfähigen Verkehrstrasse abseits bestehender Wohngebiete dar. Die Ortsteile Löbstedt und Zwätzen sowie die Wohngebiete Himmelreich und Am Oelste werden so vom Durchgangsverkehr entlastet. Im Zuge der Neutrassierung wird die Bahnstrecke der Saalbahn niveaufrei gequert. Auf den nachfolgenden Planungsebenen erfolgen Maßgaben aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet (vgl. Kap. D.8.2.1).

Da der Planungsstand für die Darstellung als gemeindliches Planungsziel noch nicht ausreichend verdichtet ist und noch keine raumordnerisch abgestimmte Planung vorhanden ist, erfolgt die Darstellung für die Trassenvarianten Mitte und Ost als Hinweise (*4) auf die Trassenkorridore. Die Festlegung einer Vorzugsvariante erfolgt nicht durch die Fortschreibung des FNP, sondern wird in einem eigenständigen verkehrsplanerischen Verfahren bestimmt. Der Abwägungsprozess dazu ist noch nicht abgeschlossen. Eingriffe in Natur und Umwelt müssen bei der Variantenfestlegung ebenso betrachtet und abgewogen werden, wie

z.B. eine dynamische Trassenführung oder Baukosten. Nach Bestimmung einer Vorzugstrasse wird diese nachrichtlich in den FNP übernommen.

Die Trassenvarianten wurden 2017 im Zuge der 7. Änderung des FNP 2006 im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes B-Zw 06 „Am Oelste - Neues Wohnen Jena-Zwätzen“ in den Flächennutzungsplan übernommen.

Nr. 2: Die Planungen für die **Querung der Bahntrasse am Saalbahnhof / Spitzweidenweg** erfolgen gemäß dem „Handlungskonzept Kfz 2002“ und in Konkretisierung durch den Einleitungsbeschluss für den Bebauungsplan B-J 42 "An der Saalbahn" am nördlichen Spitzweidenweg (Beschluss 16/1016-BV vom 22.11.2016) als Vermerk (siehe Planlegende *3) auf ein in Aussicht genommenes Fachplanungsverfahren. Dieser **östliche Abschnitt der Querspange** über die Bahntrasse zwischen Wiesenstraße und Löbstedter Straße (als Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. B-J 21 (V): genehmigt am 12.03.1997) soll als Option mittel- bis langfristig offen gehalten werden und ist somit weiterhin nachrichtlich als Trassenvariante im FNP dargestellt.

Auf die aus der Rahmenplanung Saalbahnhof und dem „Handlungskonzept Kfz 2002“ resultierende bahnparallele Trassenfreihaltung des nördlichen Spitzweidenwegs mit Anschluss an die Camburger Straße wird auf o.g. Grundlage in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans verzichtet, da die Verkehrsanlagen in diesem Bereich nur noch teilräumliche Funktionen übernehmen und sich die Intensität der avisierten Bebauung und damit der Umfang der wahrscheinlich notwendigen Erschließungsanlagen reduziert. Konkretisierungen zur genauen Anbindung an das Hauptstraßennetz westlich der Bahnlinie erfolgen im Rahmen der weiteren Projektplanung.

Nr. 3: Die **Ortsumgehung Isserstedt** als Verlegung der L 1060 Ortsdurchfahrt auf Flächen nördlich des Ortsteils ist als Teil des regional bedeutsamen Straßennetzes sowohl Inhalt des RP-OT 2025 (Grundsatz G 3-14, 3-15) als auch im Entwurf zum Landesstraßenbedarfsplan 2030 (Mai 2018) als Vorhaben des Landes Thüringen enthalten und in der Priorisierung der Aus- und Neubauvorhaben mit vordringlicher Priorität eingestuft. In den Flächennutzungsplan wird die mit der Stadt Jena abgestimmte Linienführung der Vorzugstrasse des Thüringer Landesamts für Bau und Verkehr (TLBV) als Vermerk (siehe Planlegende *3) übernommen. Damit erfolgt eine Aktualisierung des im FNP 2006 dargestellten Trassenverlaufs.

Nr. 4: Für die **Ortsumgehung Ilmnitz** wird wie bereits im FNP 2006 eine Flächenfreihaltung für eine Ortsumgehung für den Fall entsprechender Entwicklung des Verkehrsaufkommens empfohlen. Im Regionalplan Ostthüringen (2025) ist die Ortsumgehung Ilmitz als umzusetzendes Vorhaben benannt (vgl. Grundsatz G 3-14) und in der Raumnutzungskarte als Freihaltetrasse verzeichnet (vgl. Grundsatz G 3-15). Da der Planungsstand für die Darstellung als gemeindliches Planungsziel noch nicht ausreichend verdichtet ist und noch keine raumordnerisch abgestimmte Planung vorhanden ist erfolgt die Darstellung der Ortsumgehung Ilmnitz als Hinweis (*4) auf die Trassenvariante. Im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen sind die Belange des Bodenschutzes sowie vorhandene Biotopstrukturen am südlichen Ortsrand zu beachten.

Ortsumgehungen (Nr. 3 und 4) sind Landesaufgabe. Eine Realisierung in Kooperation zwischen Land und Kommune wird angestrebt, bedarf jedoch entsprechender Vereinbarungen.

Damit sichert der Flächennutzungsplan mit seinen Darstellungen ca. 5,3 ha Flächen für geplante Hauptverkehrsstraßen.

Ruhender Verkehr

Unter Berücksichtigung des bestehenden öffentlich zugänglichen Stellplatzangebots sowie der zu erwartenden Nachfrage werden neben der Darstellung bestehender **Flächen für Verkehrsanlagen mit der Zweckbestimmung Parkplatz / Parkhaus** entsprechend der Zielstellungen der „Leitlinien Mobilität in Jena 2030“ die folgenden Standorte für zukünftig vorgesehene Entwicklungen gesichert. Diese Verkehrsanlagen haben eine gesamtstädtische Bedeutung und sind durch die entsprechenden Beschlüsse als planerischer Wille der Stadt bestätigt. Sofern sie die Darstellungsschwelle von 0,4 ha unterschreiten oder innerhalb

anderer Flächenarten mit anderen Nutzungen kombiniert sind (zum Beispiel Tiefgaragen) werden sie durch ein Planzeichen ohne Flächenzuordnung dargestellt.

Tabelle D.3. / 7: geplante Flächen für Verkehrsanlagen, Zweckbestimmung Parkplatz / Parkhaus (grau hinterlegte Flächen = bereits im FNP 2006 erfasst)

Nr.*	PR	Bezeichnung	Darstellung	Bemerkungen
1	N	Parkplatz an Straßenbahnendhaltestelle „Himmelreich“	Planzeichen	Zweckbestimmung Parkplatz (P+R)
2	W/Z	Parkhaus am Inselplatz	Planzeichen	Zweckbestimmung Parkhaus
3	W/Z	Parkhaus am Eichplatz (Tiefgarage)	Planzeichen	Zweckbestimmung Parkhaus
4	W/Z	Parkhaus Angergasse	Planzeichen	Zweckbestimmung Parkhaus
5	Wi	Parkplatz Bahnhof Göschwitz	Planzeichen	Zweckbestimmung Parkplatz (P+R)

PR - Planungsraum, N - Nord, W/Z - West/Zentrum, O - Ost, Wi - Winzerla, Lo - Lobeda, Ort – Ortschaften

** Nummerierung = Zuordnung in der Textkarte*

Begründung der Planungen:

Nr. 1: Im Zusammenhang mit der geplanten **Straßenbahnverlängerung bis ins Wohngebiet Himmelreich** (Grundsatzbeschluss 13/2347-BV „Vorzugsvariante Verlängerung der Straßenbahnstrecke Zwätzen – Himmelreich“) wird nördlich der Einmündung Carl-Orff-Straße eine Parkplatzfläche eingeordnet, die im Zusammenhang mit dem zu schaffenden Umstiegspunkt als Park+Ride-Parkplatz genutzt werden soll (Planfeststellungsbeschluss „Neubau Straßenbahn Jena-Nord mit Umbau der Naumburger Straße zwischen Camburger Straße und Carl-Orff-Straße“ vom 30.08.2017 (Az: 540.10-3683-02/16); Baubeginn im Sept. 2018) (siehe auch Tab. D.3. / 4: geplante Streckenabschnitte Straßenbahn, Nr.1).

Nr. 2: Auf Grundlage des 2010 beschlossenen Parkraumkonzepts (Beschluss-Nr. 10/0392-BV) und des 2013 gefassten Grundsatzbeschlusses „Parkhaus Inselplatz“ (Beschluss Nr. 13/2247-BV) wird diese Fläche im Bebauungsplan B-J 03 „Inselplatz“ als Sondergebietsfläche für eine Parkierungsanlage festgesetzt und damit für die Errichtung eines städtischen Parkhauses gesichert. Entsprechend der wirksamen 4. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Inselplatz“ wird das Planungsziel mittels des entsprechenden Planzeichens „Parkhaus“ dargestellt.

Nr. 3: Die Herstellung einer Tiefgarage am **Eichplatz** soll im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplans VBB-J 45 „EichplatzAreal – Baufeld A“ (Stadtratsbeschluss 20/0731-BV vom 17.02.2021) erfolgen.

Nr. 4: Mit dem bereits im FNP 2006 enthaltenen Symbol Parkhaus an der **Angergasse** erfolgt eine Standortsicherung für die Errichtung einer Quartiersgarage entsprechend dem in Aufstellung befindlichen Rahmenplan „Bachstraße“ und der Sanierungsziele zum Sanierungsgebiet Westliche Innenstadt (Satzungsbeschluss zum Sanierungsgebiet vom 05.04.2017).

Nr. 5: Für die Gestaltung der Ostseite des Bahnhofs Göschwitz mit der Haltestelle der Straßenbahnanbindung an das Zentrum der Stadt, die Wohngebiete Lobeda und das Uni-Klinikum liegt ein Gestaltungskonzept vor. Ziel des Konzepts ist es, hier eine Schnittstelle zwischen Kfz- / Rad- / Straßenbahn- sowie Regional- und Fernverkehr (DB AG, Fernbus) zu schaffen. Die Gestaltung des Bahnhofsumfelds beinhaltet daher einen Parkplatz mit Park+Ride-Funktion. Dieser wird gemäß den Beschlüssen des Stadtentwicklungs- und Umweltausschusses 16/0768-BV „ÖPNV-Verknüpfungspunkt am Bahnhof Jena-Göschwitz – Ostseite“ sowie 22/1517-BV vom 07.07.2022 „Bahnhof Göschwitz - Anpassung der Planung Ostseite“ durch das entsprechende Planzeichen im Flächennutzungsplan gesichert. Vor Umsetzung ist eine Entwidmung der als Fläche für Bahnanlagen dargestellten Fläche erforderlich.

D.3.1.5. Rücknahme von Flächenausweisungen des FNP 2006

Die Darstellung folgender im FNP 2006 dargestellter Flächen für Verkehrsanlagen entfällt:

Tabelle D.3. / 8: Rücknahme von Flächenausweisungen des FNP 2006

Nr.	PR	vormalige Bezeichnung	Darstellung in der Fortschreibung des FNP
1	N	Parkplatz nördlich Straßenbahnwendeschleife Zwätzen	Wohnbaufläche (gemäß Bestand)
2	N	Straßenbahnwendeschleife Zwätzen	Gemeinbedarfsfläche
3	W/Z	Trassenplanung zwischen Katharinentunnel und Tatzend-promenade	Wohnbaufläche
4	W/Z	Trasse Bachstraße	Gemischte Baufläche
5	W/Z	Bahnparallele Trassenfreihaltung Spitzweidenweg, Teil-stück nördlich der Bahnquerung	Gewerbliche Baufläche
6	W/Z	Stadtteilbrücke über die Saale	(Saale)
7	W/Z	Parkplatz an der Frauengasse	Gemischte Baufläche
8	W/Z	Parkhaus am Bibliotheksweg 4	Wohnbaufläche
9	W/Z	Parkhaus Moritz-von-Rohr-Straße	Gewerbliche Baufläche
10	O	Parkplatz Am Stadion	Sonderbaufläche Parken und Hotel

PR - Planungsraum, N - Nord, W/Z - West/Zentrum, O - Ost, Wi - Winzerla, Lo - Lobeda, Ort – Ortschaften

Begründung der Rücknahme von Flächenausweisungen:

Nr. 1: Die Darstellung des **Parkplatzes nördlich der Straßenbahnwendeschleife Zwätzen** entfällt gemäß dem tatsächlichen Bestand. Die Fläche ist bereits mit sozialem Wohnungsbau belegt.

Nr. 2: Mit der Straßenbahnverlängerung bis ins Wohngebiet Himmelreich (siehe auch Tab. D.3. / 4: geplante Streckenabschnitte der Straßenbahn) entfällt der Bedarf der **Straßenbahnwendeschleife Zwätzen** (Planfeststellungsbeschluss „Neubau Straßenbahn Jena-Nord mit Umbau der Naumburger Straße zwischen Camburger Straße und Carl-Orff-Straße“ vom 30.08.2017 (Az: 540.10-3683-02/16); Baubeginn im Sept. 2018). Die Fläche wird in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans als Gemeinbedarfsfläche zur Deckung von Gemeinbedarfen (Zweckbestimmung Schule) aus den benachbarten Wohngebieten dargestellt (siehe Kap. D.4.1.4 Tab. D.4. / 1: Vorbehaltsflächen für Gemeinbedarf und Kap. D.4.2.4 Tab. D.4. / 4: Geplante Standorte für Schulen).

Nr. 3: Keine Darstellung in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans erfährt die im FNP 2006 dargestellte **Trassenplanung zwischen Katharinentunnel und Tatzendpromenade**, an der gemäß Stadtratsbeschluss 06/0052-BV vom 24.05.2006 zur „Einstellung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes ´Galgenberg westlicher Teil´ (Friedensberg)“ nicht festgehalten werden soll. Die Erschließungsstraßen im Gebiet sind keine Hauptverkehrszüge, sondern als Nebennetzstraßen nicht FNP-relevant.

Nr. 4: Gemäß dem Stadtratsbeschluss 17/1287-BV vom 08.06.2017 zum Mobilitätskonzept Jena-Zentrum und Jena-West ist das Aufstellungsverfahren für den Neubau einer westlichen Umfahrung des Zentrums eingestellt worden. Die Darstellung der geplanten **Trasse Bachstraße** im Flächennutzungsplan entfällt, da die Straße eine Nebennetzstraße und somit nicht FNP-relevant ist. Der Stadtratsbeschluss 17/1287-BV vom 08.06.2017 hält dazu für die nachfolgenden Planungsebenen fest: „Alle Entwicklungskonzepte des Quartiers Angergasse / Semmelweisstraße / Wagnergasse sollen Vorbehaltsflächen zum späteren Durchbau der Angergasse zur Wagnergasse / Am Steiger berücksichtigen. In der Bauleitplanung wird eine weiterführende Durchwegung für Zweirichtungsverkehr bis zum Carl-Zeiss-Platz vorgesehen, welche die Erschließungsfunktion für das Quartier gewährleistet und eine Netzlücke im Ortsteil Jena-West schließt.“

Nr. 5: Bahnparallele Trassenfreihaltung nördlicher Spitzweidenweg (siehe Tab. D.3. / 6 Nr. 2)

Nr. 6: Die Rücknahme der Darstellung der **Stadtteilbrücke über die Saale** erfolgt gemäß Stadtratsbeschluss 14/0197-BV "Einstellung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Stadtteilbrücke", beschlossen am 03.12.2014.

Nr. 7: Mit der geplanten Bebauung im Areal Steinweg / Frauengasse gemäß dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan VBB-J 41 „Quartier 22“ entfällt der **Parkplatz an der Frauengasse** (vgl. Kap. D.1.2 Tab. D.1. / 12 Planungsrechtlich im Bebauungsplan-Verfahren befindliche gemischte Bauflächen).

Nr. 8 und 9: Die Darstellung der **Parkhäuser Bibliotheksweg 4** und **Moritz-von-Rohr-Straße** entfällt aufgrund der fehlenden öffentlichen Bedeutung der bestehenden Anlagen (rein private Stellplatzanlagen).

Nr. 10: Die Verkehrsfläche **Parkplatz Am Stadion** wird durch eine Sonderbaufläche Parken und Hotel ersetzt (vgl. Kap. D.3.2). Die Stellplatzfunktion bleibt auf der Sonderbaufläche vollumfänglich erhalten bzw. kann erweitert werden.

D.3.1.6. Übersicht Flächen für Verkehrsanlagen

	Flächen für Verkehrsanlagen in ha (ca.)
Bestandsflächen	218,6
Vorbehaltsflächen (für Hauptverkehrsstraßen)	5,3
Summe	**223,9**

Fazit: Die Darstellungen des Flächennutzungsplans resultieren aus den Aussagen der Leitlinien Mobilität in Jena 2030 sowie den zwischenzeitlich ergänzten und aktualisierten Teilkonzepten und stellen die geplante städtebauliche Entwicklung sicher.

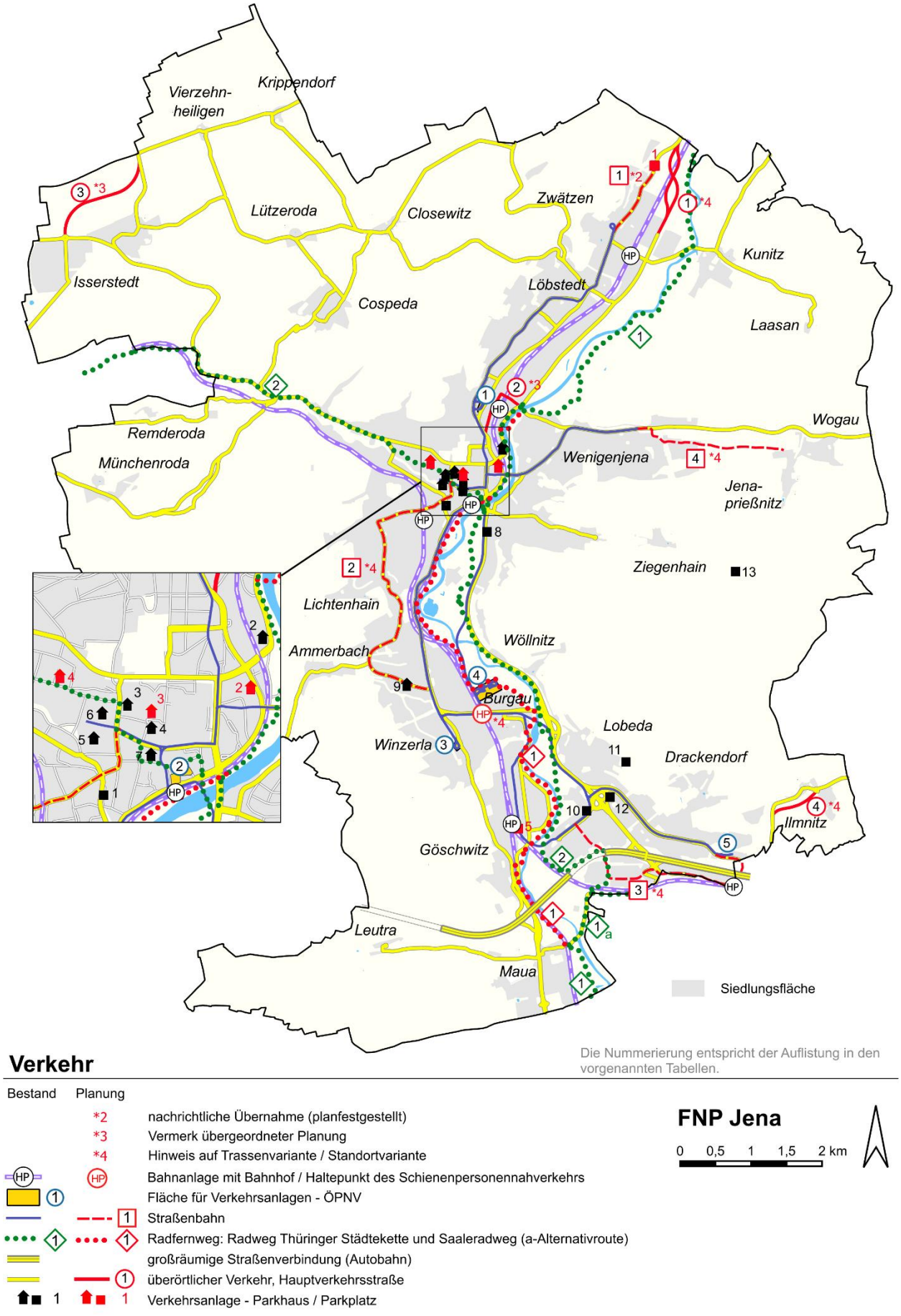


Abb. D.3. / 4: Textkarte Flächen für Verkehrsanlagen (eigene Darstellung FD Stadtentwicklung)

D.3.2. Sonderbaufläche Parken und Hotel

Sonderbauflächen sind im Flächennutzungsplan Bauflächen, die sich nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung von den üblichen Bauflächen wesentlich unterscheiden. Sie umfassen ein breites Spektrum von Nutzungen und dienen jeweils einer ganz besonderen Zweckbestimmung. Sonderbauflächen sind deshalb stets mit einer Symboldarstellung verbunden, die auf die jeweilige besondere Zweckbestimmung hinweist.

Die **Sonderbaufläche Parken und Hotel** wird im Flächennutzungsplan gemäß §5 (2) BauGB dargestellt und erhält zusätzlich zur Flächensignatur das Symbol „P+H“.

D.3.2.1. Ausgangslage

Planungsrechtlich gesicherte Sonderbaufläche Parken und Hotel

Gemäß Stadtratsbeschluss Nr. 14/2411-BV vom 26.02.2014 zum „Umbau des Ernst-Abbe-Sportfeldes in ein reines Fußballstadion“ wurde das Jenaer Ernst-Abbe-Sportfeld an seinem jetzigen Standort in der Oberaue in eine zweitligataugliche Fußballarena mit allen notwendigen Nebenflächen sowie einem multifunktional nutzbaren Bereich umgebaut (vgl. Kap. D.5.3 Sonderbaufläche Sport).

Die im FNP 2006 als „Fläche für Verkehrsanlagen - Parkplatz“ dargestellte Fläche östlich der Stadtrodaer Straße wird mit der FNP-Fortschreibung als **planungsrechtlich gesicherte Sonderbaufläche „Parken und Hotel“** entsprechend dem Bebauungsplan B-Wj 16 „Umbau Ernst-Abbe-Fußballarena“ dargestellt. Die Änderung des wirksamen FNP 2006 wurde 2018 im Parallelverfahren zum Bebauungsplan (FNP-Änderung Nr. 5) durchgeführt.

Tabelle D.3. / 9: Planungsrechtlich gesicherte Sonderbauflächen Parken und Hotel

Nr.	PR	Bezeichnung gesichert gem. Bebauungsplan (Geltungsbereich GB in ha (ca.))	Fläche in ha (ca.)	Verfahrensstand / Bemerkungen
1	O	Am Stadion B-Wj 16 **„Umbau Ernst-Abbe-Fußballarena“** (GB 18,4)	1,4	Satzungsbeschluss 10/2017, Rechtskraft 04/2018
Summe			**1,4**	

PR - Planungsraum, N - Nord, W/Z - West/Zentrum, O - Ost, Wi - Winzerla, Lo - Lobeda, Ort – Ortschaften

Basis der Flächenermittlung Maßstab 1:10.000

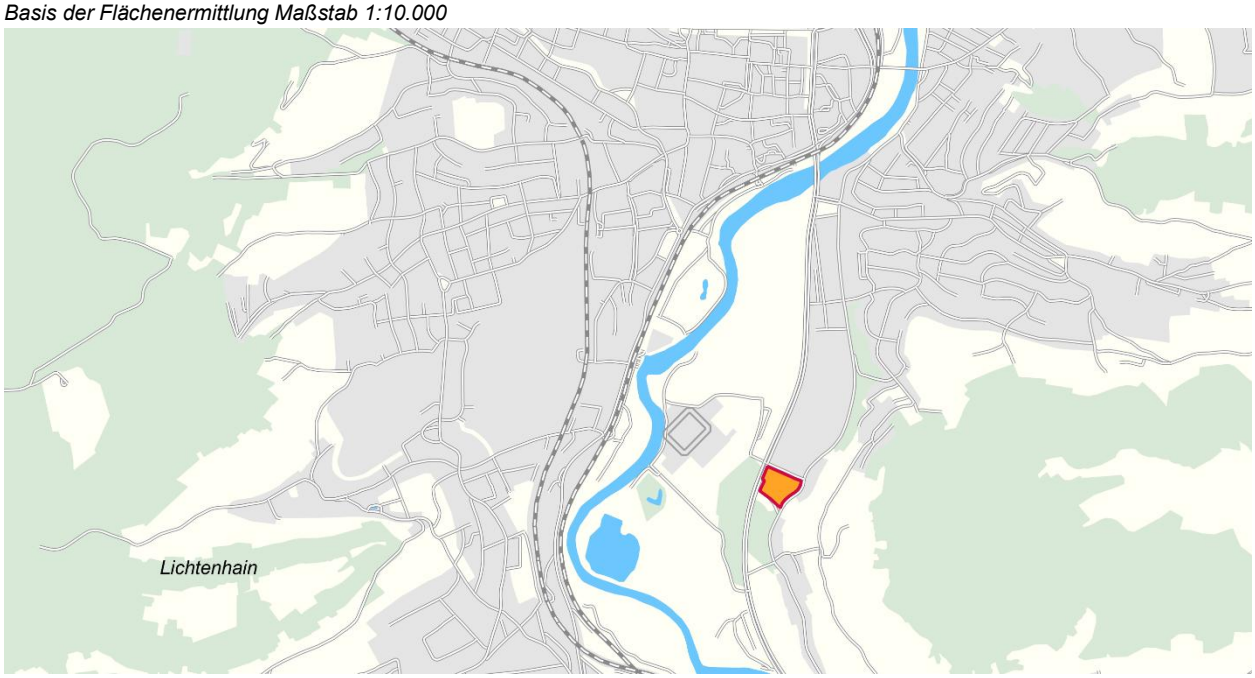


Abb. D.3. / 5: Detailkarte Sonderbauflächen Parken und Hotel (eigene Darstellung FD Stadtentwicklung)

Auf der Fläche östlich der Stadtrodaer Straße ist gemäß Bebauungsplan B-Wj 16 „Ernst-Abbe-Fußballarena“ die Unterbringung von Stellplätzen und die Beherbergung - einschließlich aller dieser Funktion dienenden notwendigen baulichen Anlagen - bei Einhaltung der zulässigen schalltechnischen Anforderungen vorgesehen. Gemäß dem Bebauungsplan soll durch die Errichtung eines Parkhauses der Stellplatzbedarf des Stadions und weiterer öffentlicher Nutzungen gedeckt werden. „Die Schaffung der planerischen Voraussetzungen für ein Hotel erfolgt vor dem Hintergrund der Verbesserung der touristischen Infrastruktur, auch im Zusammenhang mit der Nutzung des Stadions. Damit verbunden ist die Stärkung der oberzentralen Funktion der Stadt, insbesondere die Kultur-, Freizeit- und Sportfunktion in Verbindung mit dem zu entwickelnden Städtetourismus.“ (Stadt Jena 2017d, S. 33)

Aufgrund der Zielstellung des Bebauungsplanes B-Wj 16 „Umbau Ernst-Abbe-Fußballarena“ wurde südöstlich angrenzend an die Sonderbaufläche „Parken und Hotel“ und östlich der Wöllnitzer Straße der im FNP 2006 dargestellte straßenbegleitende Streifen Wohnbaufläche teilweise zurückgenommen und erfährt künftig die Darstellung als Grünfläche gemäß dem vorhandenen Bestand (Freizeitgärten). Im Falle einer Zulassung von Wohnbauten im betreffenden Bereich wären Immissions- und Nutzungskonflikte nicht auszuschließen bzw. widerstreitende Interessenlagen zu erwarten, die nicht bewältigt werden könnten. Im Ergebnis bestehen künftig keine planerischen Absichten im Sinne einer ergänzenden Wohnbebauung in diesem Bereich entlang der Wöllnitzer Straße.

D.3.2.2. Planungsgrundlagen

- Rahmenplan „Sport und Freizeit an der Saale“ (Stadt Jena 2014b)
- FNP-Änderung Nr. 5 für den Bereich „Stadion Jena-Oberaue“ (2018)
- Bebauungsplan B-Wj 16 „Umbau Ernst-Abbe-Fußballarena“ (Satzung 18.10.2017)

D.3.2.3. Übersicht Sonderbauflächen Parken und Hotel

	Sonderbauflächen Parken und Hotel in ha (ca.)
planungsrechtlich gesicherte Bauflächen	1,4
Summe	**1,4**

D.3.3. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen einschl. erneuerbare Energien / Sonderbaufläche Solarenergie

Zur **technischen Infrastruktur** gehören die Bereiche der Wasserversorgung, der Versorgung mit Gas, Strom, Telekommunikation und Fernwärme, der Abwasser- und der Abfallbeseitigung, aber auch Anlagen zur Nutzung regenerativer Energiequellen. Besonderes Kennzeichen sind die weitgehende Leitungsgebundenheit ihrer Transporteinrichtungen (Rohre, Kabel, Freileitungen) und die Standortgebundenheit der Anlagen (z.B. Kläranlage, Kraftwerk, Umspannwerk).

Im Flächennutzungsplan werden entsprechend dem gesetzlichen Gebot der Darstellung der Grundzüge der Planung (gemäß §5 Abs. 2 BauGB) und dem entsprechenden Abstrahierungsgrad (Maßstab des Planteils 1:10.000 / Darstellungsschwelle 0,4 ha) Flächen mit übergeordneter Bedeutung für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, für Ablagerungen sowie die Hauptversorgungs- und Hauptentsorgungsleitungen ungeachtet der Trägerschaft dargestellt. Nachgeordnete Anlagen und Leitungen sind dem gegenüber nicht relevant für den Flächennutzungsplan.

Die **Sonderbaufläche Solarenergie** wird im Flächennutzungsplan gemäß §5 (2) BauGB dargestellt und erhält zusätzlich zur Flächensignatur das Symbol „Solar“.

D.3.3.1. Ausgangslage

Die Netze und Anlagen der stadttechnischen Infrastruktur besitzen eine hohe Bedeutung für die Funktionsfähigkeit des Gemeindegebiets. Die Jenaer **Ver- und Entsorgungsinfrastruktur** ist in den vergangenen Jahren in vielen Bereichen und an zahlreichen Standorten den aktuellen und künftigen Anforderungen durch Modernisierungen, Ergänzungen, aber auch Schließungen angepasst worden. Grundlage für die stadttechnisch relevanten Darstellungen im Flächennutzungsplan bilden die entsprechenden Fachkonzepte. Die Planzeichen sind entsprechend der Zuarbeit der Stadtwerke Jena Netze in den Planteil übernommen worden. Somit erfolgt eine aktualisierte Bestandsdarstellung von Einzelanlagen.

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung in Jena obliegt in hochwertiger Qualität und in ausreichender Quantität dem Zweckverband "JenaWasser", an dessen öffentliche Wasserversorgung das Jenaer Stadtgebiet vollständig angeschlossen ist. Im Rahmen einer Generalplanung des Versorgungsunternehmens wurden die bestehende Trinkwasserversorgung der Stadt Jena und des Umlandes untersucht, mögliche technische Strategien erarbeitet und daraus folgend Sanierungs- bzw. Investitionsmöglichkeiten bis 2040 aufgezeigt.

Der **Bedarf an Trinkwasser** der Stadt Jena liegt derzeit (2023) bei ca. 16.000 m³ pro Tag und wird im Wesentlichen aus drei Einspeisungen gedeckt. So kommt Wasser der Thüringer Fernwasserversorgung über den Hochbehälter HB05 bei Remderoda zum Einsatz. Außerdem liefern 17 Tiefbrunnen des Saale-Roda-Tals (Grundwasserlagerstätte Gröben und Jena-Süd) Wasser zum Wasserwerk Burgau, wobei der Tiefbrunnen Maua I als einziger auf dem Stadtgebiet von Jena liegt. Das Wasser wird im Wasserwerk Burgau aufbereitet und in das Stadtnetz weiterverteilt. Die dritte große Einspeisung erfolgt aus 19 Tiefbrunnen und 3 Quellen der Lagerstätten Gröben und Stadtroda über den Hochbehälter Drackendorf.

Die **Trinkwasserkapazität** aus den o.g. Einspeisungen beträgt rund 26.000 m³ pro Tag. Ca. 2.000 m³ werden davon an den Saale-Holzland-Kreis abgegeben. Die Trinkwasserkapazitäten sind ausreichend und der langfristige Bedarf gesichert. Beim Wasserverbrauch ist nach einem Rückgang nach 1990 seit mehreren Jahren eine leichte Steigerung festzustellen (durchschnittlich ca. 1% jährlich). Die Wasserverluste des Leitungsnetzes liegen seit Jahren auf einem niedrigen Niveau.

Die Verteilung von Trinkwasser erfolgt über 14 **Trinkwasserspeicher**. Diese werden mit dem Planzeichen "Trinkwasser(hoch)behälter" gekennzeichnet. Der Neubau eines Trinkwasserhochbehälters am Rautal erfolgte 2022 als Ersatzneubau für den bestehenden Hochbehälter am Landgrafen, der damit außer Betrieb genommen wurde. Das noch im FNP 2006 am Standort „Landgrafen“ befindliche Planzeichen entfällt im

Rahmen der Flächennutzungsplan-Fortschreibung zu Gunsten der „Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen - Trinkwasserhochbehälter“ am Rautal. Mit der Inbetriebnahme des Hochbehälters Rautal erfolgte zugleich eine Stilllegung der Hochbehälter Kunitz und Ost Niederdruck (östlich des Ostfriedhof), welche insofern nicht im FNP dargestellt werden.

Der Trinkwasserhochbehälter Forstweg ist bereits außer Betrieb genommen.

Ein geplanter Ersatzneubau für den Hochbehälter Schweizerhöhe erfolgt in unmittelbarer Nähe des bestehenden Standorts.

Die Flächensicherung im Flächennutzungsplan für die Wasserwerke Burgau und Drackendorf sowie die flächenmäßig größeren Trinkwasserhochbehälter in Remderoda und am Rautal erfolgt mittels der Darstellung als „Fläche für Ver- und Entsorgung“ und den entsprechenden Planzeichen „Trinkwasserwerk“ bzw. „Trinkwasserbehälter, -hochbehälter“ (siehe Tab. D.3. / 11 Bestehende Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen). Die neun flächenmäßig kleineren Standorte für Trinkwasserbehälter werden über die Darstellung eines Planzeichens **„Trinkwasser(hoch)behälter“** im Flächennutzungsplan gesichert.

Für die Notversorgung verfügt Jena über potenziell nutzbare Notwasserbrunnen, die im Stadtgebiet verteilt sind.

Darüber hinaus erfolgt aus methodischen Gründen keine Übernahme des Bestands einzelner **Pumpwerke** in den FNP-Planteil, um dessen Übersichtlichkeit und Lesbarkeit zu gewährleisten (der FNP stellt lediglich die Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar - siehe auch Kap. ➡ A.4 Methodik der Darstellung). Bestehende bzw. erforderliche Anlagen werden in der verbindlichen Bauleitplanung im Zuge der Aufstellung von Bebauungsplänen berücksichtigt.

Für die Trinkwasserversorgung der Stadt aus Brunnen / Quellen wird in Ergänzung der Fernwasserversorgung der Tiefbrunnen Maua I genutzt, der entsprechend dem Thüringer Wassergesetz (ThürWG) sowie entsprechender Verordnungen durch die **Trinkwasserschutzzonen** (TWSZ) I, II und III geschützt wird. Die Schutzzone um die Quellfassung Fürstenbrunnen wurde durch das zuständige Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) mit Rechtsverordnung vom 24.10.2024 aufgehoben werden, da diese Wassergewinnungsanlage durch den Zweckverband JenaWasser nicht mehr für die Trinkwasserversorgung genutzt wird.

In den Schutzzonen I, II und III werden jeweils abgestuft durch besondere Verbote und Nutzungsbeschränkungen industrielle, gewerbliche, landwirtschaftliche und öffentliche Nutzungen sowie private Vorhaben eingeschränkt, um so das Grundwasser vor Beeinträchtigungen zu schützen. Die Trinkwasserschutzzonen gelten gemäß §79 Abs. 1 ThürWG i.V.m. §106 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) als Wasserschutzgebiete im Sinne des §51 Abs. 1 WHG und werden gemäß §5 Abs. 4 BauGB in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen (siehe Kap. D.8.2 Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke).

Gasversorgung

Anfang der 1990er Jahre stellten die Stadtwerke Jena die Versorgung von Ferngas auf **Erdgas** um. Damit war Jena im Mai 1992 die erste vollständig erdgasversorgte Großstadt in Thüringen. Heute unterhalten die Stadtwerke Jena Netze ein örtliches Verteilnetz von fast 440 km Länge. Charakteristisch für die Gasversorgung des Stadtgebietes ist der Bestand von zwei leistungsfähigen Übernahmestationen am Ferngasleitungsnetz, die eine stabile Versorgung gewährleisten.

Das Gas- und Dampfturbinen-Kraftwerk in Jena-Süd als Kombikraftwerk erzeugt über Kraft-Wärme-Kopplung aus Erdgas gleichzeitig Strom und Wärme. Von der Anbindung an das Ferngasleitungsnetz der Ferngas Netzgesellschaft mbH in der Gemarkung Maua wird das Erdgas über eine Leitung der Stadtwerke Jena Netze zum Heizkraftwerk transportiert.

Die derzeit ca. 15.000 Jenaer Erdgaskunden nutzen an ca. 11.000 Netzanschlüssen Erdgas mit einem Energiegehalt von rund 2 Mio. Megawattstunden im Jahr. Dies erfolgt vorrangig zur Beheizung und Warmwasserbereitung, aber auch zur Stromerzeugung und für technologische Zwecke. Gas stellt damit aktuell den mittel- und unmittelbar wichtigsten Energieträger für die Bereitstellung von Raumwärme dar.

Als **überregionale Hauptleitungen** werden im Flächennutzungsplan die Gashochdruckleitungen im Stadtgebiet entsprechend dem Bestand dargestellt. Auch die überregionalen Ferngas-Hauptleitungen im Stadtgebiet sind entsprechend dem Bestand im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die bestehenden **Haupt-Gasübernahmestationen** „Jena-Jägerberg“ und „Jena-Closewitz“ sind im Planteil mit dem Planzeichen „Gasstation“ gekennzeichnet, ebenso wie die bestehende Erdgasstation „Saaletal (Jena) 2825“, welche im Zusammenhang mit der Erdgas-Hochdruckleitung (Ferngasleitung) in der Gemarkung Maua steht (siehe Textkarte Abb. D.3. / 7). Auf der Zentralkläranlage Jena wird eine Faulgasgewinnung und -aufbereitung zur Energieerzeugung betrieben, die ebenfalls mittels Planzeichen "Gasstation" übernommen wird. Die Haupt-Gasübernahmestation „Jena-Maua“ befindet sich in der Gemarkung Sulza außerhalb des Stadtgebietes. Daneben existieren für die Ortsteile Jenaprießnitz / Wogau, Münchenroda, Ilmnitz und Drackendorf noch weitere kleinere Übernahmestationen für die betreffenden Insel-Gasnetze, die jedoch als untergeordnete Anlagen nicht im FNP-Planteil dargestellt werden.

Fernwärmeversorgung

Die Fernwärmeversorgung wird derzeit hauptsächlich über das **Heizkraftwerk** Jena-Süd in Winzerla (Eigentümer: TEAG Thüringer Energie AG) gewährleistet. Darüber hinaus liefert die von der Stadtwerke Jena Netze GmbH betriebene **Biogasanlage** Jena-Zwätzen (Anlageneigentümer Biogas Jena GmbH & Co. KG), die in etwa gleichen Teilen Strom und Wärme erzeugt, „Grüne Wärme“ aus nachwachsenden Rohstoffen. Die Flächensicherung im Flächennutzungsplan erfolgt mittels der Darstellung als „Fläche für Ver- und Entsorgung“ und dem entsprechenden Planzeichen „Fernwärmeheizwerk“ (siehe Tab. D. 3. /11 Bestehende Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen). Perspektivisch kommen weitere derzeit in Planung befindliche Standorte zur Erzeugung von Wärme aus regenerativen Quellen hinzu.

Die Fernwärme gelangt über ein ca. 123 Trassenkilometer langes **Heißwasser- und Dampfleitungsnetz** (letzteres wurde 2025 weitgehend abgelöst) zu Heizzwecken, für die Warmwasserbereitung und für gewerbliche Prozesse in ca. 56 % der Haushalte sowie in öffentliche Gebäude, Industriebetriebe, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsunternehmen.

Das Versorgungsgebiet ist in der Satzung der Stadt Jena über die Wärmeversorgung und den Anschluss an eine zentrale Fernwärmeversorgung für Teile des Gebietes der Stadt Jena (Fernwärmesatzung) verankert. In dieser werden seit 1992 **Fernwärmevorranggebiete** ausgewiesen (siehe Textkarte Abb. D.3. / 7), die regelmäßig zu aktualisieren sind und in denen der Betrieb von Wärmeerzeugungsanlagen vorwiegend mit Fernwärme erfolgen soll. Die Nutzung der Wärme aus der Kraft-Wärme-Kopplung mit einem Anteil erneuerbarer Energieträger ist ein wichtiger Beitrag zum globalen Klimaschutz und unterstützt die städtischen Bemühungen einer effektiven Emissionsverminderung und damit einer Verbesserung der lufthygienischen Situation in Jena.

Breitbandausbau

Die Bundesregierung hat sich das Ziel gesetzt, einen flächendeckenden Ausbau mit Gigabit-Netzen bis zum Jahre 2025 zu erreichen. Im Rahmen des „Bundesförderprogramms Breitband“ setzen die Stadt Jena, die Stadtwerke Jena-Gruppe und die Thüringer Netkom GmbH ihre Bestrebungen zur Stärkung der digitalen Infrastruktur konsequent fort. Mit dem Ausbau des Glasfasernetzes erhalten Haushalte und Unternehmen die Möglichkeit, einen Direktanschluss bis in ihre Wohn- oder Geschäftsräume zu erhalten. Die Verlegung der Glasfaseranschlüsse wird im Auftrag der Telekom durchgeführt.

Der Bestand relevanter **Hauptleitungen** der Telekommunikation / Glasfaser wurde in den Planteil des FNP übernommen.

Versorgung mit elektrischer Energie

Der Netzanschluss des im **Heizkraftwerk Jena-Süd** erzeugten Stroms (siehe Abschnitt zur Fernwärmeversorgung) erfolgt auf der 110 kV Hochspannungsebene in das Stromnetz des Verteilnetzbetreibers TEN Thüringer Energienetze. Die elektrische Energie wird von den Erzeugungsorten über regionale 110 kV

Hochspannungsleitungen und örtliche Mittelspannungsleitungen transportiert. Die einzuhaltenden Schutzstreifenbreiten und Mindestabstände sind mit dem Netzbetreiber im Einzelfall abzustimmen.

Der Flächennutzungsplan sichert die Fläche des Umspannwerks Göschwitz mittels der Darstellung als „Fläche für Ver- und Entsorgung“ und dem Planzeichen „**Umspannwerk**“ (siehe auch Tab. D. 3. /11 Bestehende Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen).

Außerdem werden folgende flächenmäßig kleinere Standorte mittels der entsprechenden Planzeichen „Umspannwerk“ dargestellt:

- Schaltanlage Jena-Mitte, Umspannwerk Nord, Umspannwerk Hardenbergweg (Ersatzneubau 2022)

Der Bestand nachgeordneter Anlagen wie z.B. Trafostationen, Schaltstationen oder Gleichrichterunterwerke wird in die Fortschreibung des Flächennutzungsplans nicht übernommen, da dieser lediglich die Art der Bodennutzung der Gemeinde in den Grundzügen darstellt (siehe auch Kap. ➡ A.4 Methodik der Darstellung). Erforderliche Anlagen werden in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

Die Stromversorgung in Jena erfolgt neben der allgemeinen Netzversorgung auch durch dezentrale Anlagen, die Strom aus **erneuerbaren Energien** herstellen.

Nutzung erneuerbarer Energien

Gemäß den Leitvorstellungen des LEP 2025-1Ä soll „… der Energiebedarf [...] zunehmend mit erneuerbaren Energien – also mit Energie aus Biomasse, Erdwärme, Solarenergie, Wasserkraft und Windenergie – gedeckt werden …“ (Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (TMIL) 2024, S. 88). Dies entspricht auch dem Grundsatz G 3-25 des Regionalplans Ostthüringen2025, dass der Ausbau der erneuerbaren Energien in der Planungsregion Ostthüringen durch den Einsatz einer ausgewogenen Mischung der verschiedenen erneuerbaren Energieformen erfolgen soll.

Diese Zielstellungen werden durch die Zielvorgaben des Stadtratsbeschlusses **„Jena klimaneutral bis 2035“** (21/0964-BV vom 14.07.2021) sowie des **Klima-Aktionsplans** (22/1794-BV vom 19.04.2023) konkretisiert. Im Kapitel C.2.2.1 „Nachhaltige und klimawandelangepasste Stadtentwicklung“ erfolgen entsprechende Erläuterungen zum Klimaschutz.

Aktuell sind in Jena **Biogas, Photovoltaik** und **Wasserkraft** effektiv nutzbare **erneuerbare Energieformen.**

Biogas

In der **Biogasanlage** Jena-Zwätzen, die in etwa gleichen Teilen Strom und Wärme erzeugt (siehe auch Abschnitt zur Fernwärmeversorgung), wird seit 2007 aus nachwachsenden Rohstoffen „Grüner Strom“ erzeugt.

Freiflächen-Photovoltaik

Der 2011 zur Satzung beschlossene Bebauungsplan B-Im 05 „Solarpark Am Jungberg“ zur Errichtung einer Freiflächen-**Photovoltaikanlage** auf der Fläche der ehemaligen Hausmülldeponie Ilmnitz entspricht dem Grundsatz G 3-32 des damals geltenden Regionalplans Ostthüringen als übergeordnete Planungsvorgabe: „Für raumbedeutsame Freiflächenanlagen zur Solarstromerzeugung sollen unter dem Aspekt des sparsamen Umganges mit Grund und Boden und der Vorbelastung des Landschaftsbildes insbesondere ehemals baulich genutzte bzw. versiegelte Flächen genutzt werden. Auf folgenden konfliktarmen Angebotsflächen soll die Errichtung von Solarparks bzw. deren Erweiterung ermöglicht und umgesetzt werden: […] Deponie Ilmnitz, Jena […]“ (Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen 2012, S. 52). Mit dem Bebauungsplan wird die verstärkte Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien unter weitgehender Erhaltung des vorhandenen Grünlands verfolgt. Parallel zum Bebauungsplanverfahren erfolgte 2011 eine Änderung des FNP

2006 (2. Änderung). Der Solarpark ist seit 2013 in Betrieb. Auf Grund ihrer gesamtstädtischen Bedeutung wird diese Fläche in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans als **Sonderbaufläche Solarenergie** dargestellt.

Tabelle D.3. / 10: Planungsrechtlich gesicherte Sonderbaufläche Solarenergie

Nr. *	PR	Bezeichnung Baufläche, gesichert gemäß Bebauungsplan (Geltungsbereich GB in ha (ca.))	Fläche in ha (ca.)	Verfahrensstand / Bemerkungen
1	Lo	Solarpark Ilmnitz B-Im 05 **„Solarpark Am Jungberg“** (GB 7,8)	5,7	Satzungsbeschluss 03/2011
Summe			**5,7**	

PR - Planungsraum, N - Nord, W/Z - West/Zentrum, O - Ost, Wi - Winzerla, Lo - Lobeda, Ort – Ortschaften
*Basis der Flächenermittlung Maßstab 1:10.000, * Nummerierung = Zuordnung der Flächen in der Textkarte*

Darüber hinaus gehende Entwicklungen für Freiflächen-Photovoltaik sollen auf möglichst konfliktarme Standorte gelenkt werden (siehe Kap. D.3.3.3 „Entwicklungsziele, Bedarfsermittlung, Prognosen“, Unterpunkt Freiflächen-Photovoltaik).

Wasserkraft

Wasserkraftwerke bedürfen konkreter Standortausweisungen, da sie aufgrund ihrer Größe und der Standortanforderungen, aber auch wegen ihrer Auswirkungen auf die Umwelt nicht überall errichtet werden können. Sie sind wie Windkraftanlagen privilegierte Vorhaben im Außenbereich und grundsätzlich raumbedeutsame Vorhaben. Die bestehenden Wasserkraftwerke an der Saale tragen eine nennenswerte Rolle bei der Energieversorgung durch erneuerbare Energien, so dass diese mit dem Planzeichen **„Elektrizitätswerk“** im FNP dargestellt werden:

- Wasserkraftwerk Jena-Burgau (ehemaliges Zeiss-Kraftwerk, Burgauer Wehr),
- Wasserkraftwerk Jena (Paradieswehr) und
- Wasserkraftwerk Jena (Rasenmühlenwehr).

Gemäß Grundsatz G 3-32 des Regionalplans Ostthüringen 2025 spielt die Wasserkraft – trotz der geringeren Gesamtenergiearbeit im Vergleich zu anderen erneuerbaren Energien – aufgrund der zuverlässigen und beständigen grundlastfähigen Stromerzeugung eine wichtige Rolle bei der Energieversorgung. Der vergleichsweise hohe Wirkungsgrad von ca. 90 % und die lange Lebensdauer der Anlagen sind hierbei ebenfalls von wesentlicher Bedeutung.

Für diese Querbauwerke ist gemäß ThürWG die Obere Wasserbehörde zuständig. Für den entsprechenden Oberflächenwasserkörper ist im Rahmen der Umsetzung der EU-Wasserrahmenrichtlinie für den 3. Bewirtschaftungszyklus (bis 2027) die Herstellung der ökologischen Durchgängigkeit der Querbauwerke vorgesehen.

Windkraft

Im Stadtgebiet Jena gibt es keine raumbedeutsamen Standorte zur Energieerzeugung durch **Windkraft.** Mit dem rechtskräftigen „Sachlichen Teilplan Windenergie“ des Regionalplanes Ostthüringen (Bekanntmachung der Genehmigung am 21.12.2020) wurden neue Vorranggebiete Windenergie mit der Wirkung von Eignungsgebieten für die Planungsregion Ostthüringen in Kraft gesetzt. Auf dem Gebiet der Stadt Jena wurde jedoch kein Vorranggebiet ausgewiesen, so dass die im FNP 2006 enthaltene Darstellung der „Fläche für Windkraftanlagen“ nördlich der Ortslagen Krippendorf und Vierzehnheiligen im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans in Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§1 Abs. 4 BauGB) entfallen ist.

Der Klimaaktionsplan der Stadt Jena benennt mit Maßnahme LM32 als Ausbauziel 30 MW installierte Kapazität als Neuinstallation oder Repowering.

Eine vorrangige Lösung der Planungsproblematik erfolgt auf regionaler Ebene. Die Ausweisung von Vorranggebieten liegt im Zuständigkeitsbereich der Regionalen Planungsgemeinschaft Ostthüringen (siehe auch Kap. "➡ D.3.3.3 Entwicklungsziele, Bedarfsermittlung, Prognosen – Windenergie)..

Abwasserentsorgung

Eine geordnete und effektive **Abwasserbeseitigung** ist ein unverzichtbarer Bestandteil einer gesunden Stadtentwicklung und des kommunalen Umweltschutzes. Die Aufbereitung und Entsorgung des kommunalen Abwassers wird in Jena nahezu vollständig über die zentrale **Kläranlage** in Zwätzen (ZKA Zwätzen) durchgeführt. Mit dem Ausbau und der Ergänzung einer dritten Reinigungsstufe gemäß den EU-Normen entspricht diese Anlage derzeit in Qualität und Quantität vollständig den gestellten Anforderungen. Außerdem gibt es in Maua und in Isserstedt kommunale Kläranlagen, die das Abwasser nach dem Stand der Technik reinigen und die Anforderungen der EU-Norm erfüllen. Im Stadtgebiet sind 99 % der Bevölkerung ordnungsgemäß an eine biologische Kläranlage angeschlossen.

Der Flächennutzungsplan sichert die flächenmäßig großen Kläranlagen Zwätzen, Maua und Isserstedt mittels der Darstellung als „Fläche für Ver- und Entsorgung“ und dem Planzeichen **„Abwasserkläranlage“** (siehe Tab. D.3. / 11 Bestehende Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen). Zudem erfährt die Pflanzenkläranlage Remderoda eine Darstellung durch das gleiche Symbol. Da die ehemalige Kläranlage Lobeda (westlich der Reithalle Burgau) weiterhin durch den Zweckverband JenaWasser als Havariebecken betrieben wird, bleibt sie weiterhin mittels des Planzeichens „Abwasserkläranlage“ gekennzeichnet.

Auf dem Abwassertransportweg bis zur Kläranlage sind im Kanalnetz **Abwasserpumpwerke und Regenrückhaltebecken** integriert, die z.B. bei Starkregenereignissen die Zufuhr des Regenwassers in das Abwassernetz regulieren. Eine Übernahme des Anlagenbestands in die Fortschreibung des Flächennutzungsplans erfolgt nicht, da dieser lediglich die Art der Bodennutzung der Gemeinde in den Grundzügen darstellt (siehe auch Kap. "➡ A.4 Methodik der Darstellung). Bestehende bzw. erforderliche Anlagen werden in der verbindlichen Bauleitplanung im Zuge der Aufstellung von Bebauungsplänen berücksichtigt.

Abfallentsorgung

Die kommunale Abfallentsorgung umfasst das Einsammeln und Entsorgen von Abfällen aus privaten Haushalten und Abfällen zur Beseitigung aus anderen Herkunftsbereichen. Die Stadt bedient sich dazu ihres Eigenbetriebes "Kommunalservice Jena" (KSJ). Sie ist außerdem Mitglied im Zweckverband Kooperationsmodell Abfallwirtschaft Thüringen (KAT) und dem Zweckverband Restabfallbehandlung Ostthüringen (ZRO).

Für die Sammlung von besonders überwachungsbedürftigen Abfällen stehen eine Sonderabfallannahmestelle / **Wertstoffhof** des KSJ in der Löbstedter Straße zur Verfügung, der innerhalb der umgebenden Darstellung als „gewerblichen Baufläche“ erfasst wird. Der bestehende Wertstoffhof in der Emil-Wölk-Straße in Lobeda-West wird innerhalb der umgebenden Darstellung als „Fläche für Gemeinbedarf“ erfasst, da dieser auf Grund der eingeschränkten Flächengröße langfristig aufgegeben und an einen geeigneten Ersatzstandort außerhalb des Jenaer Stadtgebietes verlagert wird (siehe Kap. D.3.3.4 Planungen Abfallentsorgung).

Im Jenaer Stadtgebiet sind keine **Anlagen für die Abfallbeseitigung** vorhanden. Der Restabfall wird durch den Kommunalservice Jena in die Abfallverwertungsanlage Zorbau bei Weißenfels (Sachsen-Anhalt) gebracht und dort thermisch behandelt.

Ablagerungen nach Abfallrecht

In der Gemarkung Ilmnitz befindet sich eine Teilfläche einer stillgelegten **Mineralbodendeponie nach dem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)**, die über das Stadtgebiet hinausgeht und deren Inhaber der Saale-Holzland-Kreis ist. Die Deponie diente ausschließlich zur Ablagerung von unbelastetem Erdaushub.

Die Deponie wurde auf Anordnung des Thüringer Landesverwaltungsamts als obere Abfallbehörde mit Bescheid vom 04.02.2011 (Az. 430.15-8728.03-011/010) nach abgeschlossener Rekultivierung gemäß §36 Abs. 2 und 3 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG – 2012 ersetzt durch KrWG) endgültig stillgelegt und befindet sich in der Nachsorge. Das Rekultivierungsziel war gemäß Rekultivierungsbescheid vom 24.06.2009 (Az. 430.15-8728.02-010/09) die Nachnutzung als Grünland.

Die Deponiefläche ist im Planteil als Grünfläche mit der Umgrenzung „Ablagerung von Mineralstoffen – Deponie nach Kreislaufwirtschaftsgesetz“ (KrWG) ausgewiesen.



Abb. D.3. / 6: Detailkarte Ablagerungen (eigene Darstellung FD Stadtentwicklung)

Bestehende Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Die vorab erläuterten übergeordneten Ver- und Entsorgungsanlagen der Strom-, Fernwärme-, Erdgas-, Wasser- und Abwasseranlagen werden über die Darstellungen im Flächennutzungsplan langfristig in ihrem Bestand gesichert. Neben der Darstellung der bestehenden Hauptver- und -entsorgungsleitungen erfolgt die Darstellung von Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb der Darstellungsschwelle von mindestens 0,4 ha. Flächenmäßig kleinere Standorte mit einer gesamtstädtischen Bedeutung, die innerhalb anderer Nutzungsarten erfasst sind, werden durch die entsprechenden Planzeichen gekennzeichnet.

Tabelle D.3. / 11: Bestehende Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (grau hinterlegte Standorte = bereits im FNP 2006 erfasst, zur Erläuterung des ergänzten Standorts im Rautal (weiß hinterlegt) siehe Kap. D.3.3.1 Ausgangslage - Trinkwasserversorgung)

Nr. *	PR	Bezeichnung	Fläche in ha (ca.)	Zweckbestimmung / Planzeichen
1	N	Biogasanlage Jena-Zwätzen	1,7	Fernwärme-Heizwerk, Elektrizitätswerk
2	N	Kläranlage Jena-Zwätzen	9,5	Abwasserkläranlage, Gasstation
3	N	Trinkwasser-Hochbehälter Rautal	0,6	Trinkwasserbehälter
4	Wi	Trinkwasserwerk und Sammelbehälter Burgau	0,6	Trinkwasserwerk, Trinkwasserbehälter
5	Wi	Heizkraftwerk Jena-Süd, Elektrizitäts- und Umspannwerk	10,8	Fernwärme-Heizwerk, Elektrizitätswerk, Umspannwerk
6	Lo	Umspannwerk Göschwitz	0,7	Umspannwerk
7	Ort	Trinkwasser-Hochbehälter 05 (Remderoda)	2,0	Trinkwasserbehälter

8	Ort	Trinkwasserwerk und Hochbehälter Drackendorf	0,7	Trinkwasserwerk, Trinkwasserbehälter
9	Ort	Kläranlage Maua	0,9	Abwasserkläranlage
10	Ort	Kläranlage Isserstedt	0,4	Abwasserkläranlage
Summe			**27,9**	

PR - Planungsraum, N - Nord, W/Z - West/Zentrum, O - Ost, Wi - Winzerla, Lo - Lobeda, Ort – Ortschaften

*Basis der Flächenermittlung Maßstab 1:10.000, * Nummerierung = Zuordnung der Flächen in den Textkarten*

D.3.3.2. Planungsgrundlagen

- Abwasserbeseitigungskonzept des Zweckverbandes JenaWasser (JenaWasser 2021)
- Satzung der Stadt Jena über die Wärmeversorgung und den Anschluss an eine zentrale Fernwärmeversorgung für Teile des Gebietes der Stadt Jena (Fernwärmesatzung) (Stadt Jena 2016b)
- Stadtratsbeschluss „Jena klimaneutral bis 2035“ (21/0964-BV vom 14.07.2021)
- Klima-Aktionsplan Jena - Klimaneutralität bis 2035 (22/1794-BV vom 19.04.2023) (Stadt Jena 2022g)
- Kommunale Wärmeplanung für Jena (25/0378-BV vom 25.06.2025) (Stadt Jena 2025c)
- Bebauungsplan B-Im 05 „Solarpark Am Jungberg“ (Satzungsbeschluss am 02.03.2011)
- FNP-Änderung Nr. 2 für den Bereich „Solarpark Am Jungberg“ (2011)

D.3.3.3. Entwicklungsziele, Bedarfsermittlung, Prognosen

Gemäß dem LEP 2025-1Ä ist zur Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen und zur Sicherung der Daseinsvorsorge eine nachhaltige und bedarfsgerechte Sanierung, Erweiterung und Modernisierung der Infrastruktur notwendig. Die Energieversorgung soll auf einem ausgewogenen Energiemix erneuerbarer Energien basieren. (vgl. Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (TMIL) 2024, S. 84, 93)

In Thüringen legt das **Thüringer Klimagesetz** (ThürKlimaG) von 2018 die Ziele des Landes Thüringen mit Blick auf die erforderliche Treibhausgasminderung und die Anpassung an die Folgen des Klimawandels fest. Das Gesetz umfasst Klimaschutzziele und -maßnahmen u.a. im Bereich der Energiesysteme, der Mobilität und im Gebäudebestand.

Für die weitere Entwicklung der **technischen Infrastruktur** hält die Stadt Jena an den weitgehend bereits im Flächennutzungsplan 2006 formulierten **Zielen** fest:

≡ Die Belange des Umwelt- und Klimaschutzes sowie der Klimaanpassung sind bei allen Planungen und Maßnahmen in besonderem Maße zu berücksichtigen.

≡ Bei der weiteren Stadtentwicklung ist nach dem Prinzip der Flächeneinsparung vor allem auf eine Nutzung der bisherigen Anlagen zu achten, um die Ausweisung neuer Standorte gering zu halten.

≡ Die Trinkwasserversorgung sollte so weit wie möglich über die Grundwasserversorgung sichergestellt werden. Neben dem Schutz der Gebiete ist die Sicherstellung ausreichender Kapazitäten die wichtigste Aufgabe.

≡ Die Fernwärmevorranggebiete sollen zum Einsatz der Fernwärme gesichert und erweitert werden und durch Umstellung auf erneuerbare Energien auch den lokalen Umweltschutz und den globalen Klimaschutz unterstützen.

≡ Das Niederschlagswasser soll in größtmöglichem Umfang versickert werden, um sowohl die Oberflächengewässer als auch die öffentliche Regen- und Mischwasserkanalisation nicht weiter zu belasten und insgesamt die Hochwassergefahr zu verringern.

Auf kommunaler Ebene hat sich der Stadtrat der Stadt Jena mit dem Beschluss „Jena klimaneutral bis 2035“ (21/0964-BV vom 14.07.2021) zu dem Ziel der Klimaneutralität bis zum Jahr 2035 bekannt und unterstreicht damit die besondere Relevanz ambitionierten Klimaschutzes auf lokaler Ebene.

Im Klima-Aktionsplan der Stadt (22/1794-BV vom 19.04.2023) wird mit dem Maßnahmensteckbrief SM 03 die „**Prüfung und Optimierung des Flächennutzungsplanes**“ angestrebt. Hierbei sollen die Belange des Klimaschutzes bei der städtebaulichen und infrastrukturellen Planung möglichst frühzeitig Berücksichtigung finden. Der FNP bildet den langfristigen planerischen Rahmen für die Umsetzung einer kompakten und verkehrsreduzierenden sowie klimaresilienten Siedlungsstruktur gemäß dem städtebaulichen Leitbild „Stadt der kurzen Wege“. Neben der Darstellung von Siedlungs-, Verkehrs- und Freiflächen können auch Flächen für erneuerbare Energien – nach vorheriger Klärung der Flächeninanspruchnahme und Betreibung – im FNP dargestellt werden.

Gemäß Klima-Aktionsplan Steckbrief LM 32 „**Umsetzung von PV-Freiflächenanlagen und Windkraftanlagen**“ wird der Ausbau der erneuerbaren Energieerzeugung angestrebt und die Bereitstellung von 36 ha für Photovoltaik-Freiflächenanlagen und der Betrieb von Windkraftanlagen mit einer Gesamtleistung von 30 MW installierte Kapazität in Jena als Ausbauziele benannt.

Freiflächen-Photovoltaik

Die Stadt Jena steht insbesondere aufgrund der besonderen topografischen Lage im Saaletal und der hochwertigen Naturausstattung mit vielen Schutzgebieten vor der Herausforderung, durch eine abgewogene und planvolle Entwicklung einen Ausbau von Photovoltaik-Freiflächenanlagen verträglich für Stadt- und Landschaftsraum zu fördern und eine überproportionale Flächenbeanspruchung zur vermeiden. Gemäß o.g. Steckbrief LM 32 wird im Zuge der kommunalen Nachhaltigkeitsstrategie der Stadt Jena (vgl. Stadt Jena 2020d, S. 53, Handlungsprogramm Ziel E 3.2.1) - unabhängig von der Fortschreibung des Flächennutzungsplans - eine **Flächenpotenzialanalyse für Freiflächen-Photovoltaik** in Jena durchgeführt (2024/2025). Die Studie berücksichtigt neben vorhandenen Restriktionen auch die sonstigen Entwicklungsabsichten der Stadt Jena. Bei der Erarbeitung einer Flächenkulisse für die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen sind insbesondere die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie öffentliche Belange zu beachten, die im weiteren Prozess durch bau- und genehmigungsrechtliche Anforderungen zu ergänzen sind. So ist die Anlage von Photovoltaik-Freiflächenanlagen z.B. mit regionalplanerischen Vorranggebieten als verbindliche Ziele der Raumordnung nicht vereinbar. Als „harte“ Ausschlusskriterien sind zudem insbesondere natur-, hochwasser- und gewässerschutzrechtliche Aspekte (Fachrecht) definiert. Dies führt zu einem Ausschluss von Photovoltaik-Freiflächenanlagen u.a. in Naturschutzgebieten, geschützten Landschaftsbestandteilen, Überschwemmungsgebieten, FFH- und Vogelschutzgebieten etc. Darüber hinaus werden bestehende Siedlungs- und Ortsbereiche sowie geplante Siedlungserweiterungsflächen ausgeschlossen. In Landschaftsschutzgebieten besteht ein besonderes Abwägungs- und Prüferfordernis hinsichtlich einer naturschutzrechtlichen Befreiung von den Festsetzungen des §26 BNatSchG.

Zielstellung der Stadt Jena ist es, die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen auf möglichst konfliktarme Standorte zu lenken. Die Standortstudie soll als gesamtstädtisches Konzept einer Koordinierung und Abstimmung potenzieller Entwicklungsflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen sowie der erforderlichen Bewertung möglicher Alternativstandorte im Jenaer Stadtgebiet dienen, um in verbindlichen Bauleitplanverfahren eine begründete Standortwahl (Alternativenprüfung) vorweisen zu können. Denn während in einem 200m-Privilegierungskorridor längs von Autobahnen oder Schienenwegen des übergeordneten Netzes (§35 Abs. 1 Nr. 8 lit. b BauGB) kein Bebauungsplanverfahren erforderlich ist, bedarf es im Regelfall sowohl aus bauplanungsrechtlichen als auch aus vergütungsrechtlichen Gründen eines Bebauungsplanes. Ein Anspruch auf die Aufstellung von Bebauungsplänen und städtebaulichen Satzungen (vgl. §1 Abs. 3 S. 2 BauGB) für die Errichtung von PV-Freiflächenanlagen besteht jedoch nicht.

Ergebnisse der Studie sollen als Grundlage insbesondere für Investoren dienen, welche gemäß dem o.g. Klima-Aktionsplan-Steckbrief LM 32 auf entsprechend ausgewiesenen Flächen in der Region wirtschaftlich aktiv werden sollen.

Im Rahmen der vorbereitenden Planungsebene des Flächennutzungsplanes wird eine **projektorientierte Strategie** verfolgt, in der zuerst außerhalb des FNP-Prozesses eine flächenkonkrete Planung im Rahmen projektorientierter Entwicklungsvorhaben angestrebt wird, um darauf aufbauend anschließend die bauleitplanerische Sicherung über entsprechende Genehmigungsverfahren / ggf. mit Teiländerung des FNP im

Parallelverfahren zu einem Bebauungsplan vorzusehen. Von einer Angebotsplanung im FNP wird bewusst abgesehen, insbesondere da hierdurch unerwünschte Bodenwertsteigerungen provoziert werden - insofern erfolgt aktuell keine Darstellung im Planteil. Erst im zweiten Schritt kann und soll das Ergebnis des Prozesses in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes übernommen werden.

Windkraft

Hinsichtlich des Betriebes von Windkraftanlagen wird auf den (immer noch) rechtskräftigen Sachlichen Teilplan Windenergie (2020) für die Planungsregion Ostthüringen verwiesen. Er weist in Jena **kein Vorranggebiet zur Nutzung von Windkraft** aus.

Gegenwärtig ist die gesamte rechtliche Grundlage für die zukünftige Ausweisung von Vorranggebieten Windenergie in dynamischer Veränderung. Der Bund macht den Ländern konkrete Flächenwerte zur Vorgabe; das Landesentwicklungsprogramm Thüringen (LEP-1Ä) bricht diese Flächenwerte auf die regionale Ebene herunter.

Eine vorrangige Lösung der Planungsproblematik erfolgt auf regionaler Ebene. Die Ausweisung von Vorranggebieten liegt im Zuständigkeitsbereich der Regionalen Planungsgemeinschaft Ostthüringen im Sinne einer **regionalen Gesamtplanung**. Diese erarbeitet derzeit den Sachlichen Teilplan Windenergie und Sicherung des Kulturerbes (Beschluss zur Einleitung PLV 05/05/24 am 29.11.2024, die Genehmigung ist spätestens zum 31.12.2027 avisiert). Im Entwurf dieses Planes (Beschluss PLV 12/06/25 vom 04.06.2025 / Beteiligungsverfahren vom 14.07. bis 15.09.2025) ist in der Gemarkung Isserstedt das Vorranggebiet Windenergie W-19 – Jena / Isserstedt enthalten. Gemäß der Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamts vom 20.10.2025 zum FNP-Entwurf stehen die in diesem Bereich bestehenden FNP-Darstellungen als „Fläche für Wald“ bzw. „Fläche für Landwirtschaft“ dieser Zielstellung nicht grundsätzlich entgegen.

Fernwärme und dezentrale Wärmeversorgung

Mit dem am 17.11.2023 vom Bundestag beschlossenen Wärmeplanungsgesetz werden Kommunen mit über 100.000 Einwohnern ab dem 01.01.2024 verpflichtet, einen Wärmeplan bis zum 30.06.2026 zu erstellen. Ein besonderer Fokus liegt auf der öffentlichen Fernwärmeversorgung. Fernwärmeversorgungsunternehmen werden im Thüringer Klimagesetz (§8 Abs. 5 ThürKlimaG) verpflichtet, „[...] ein Konzept für ihr Wärmenetz zu entwickeln, das an dem Ziel der nahezu klimaneutralen Wärmeversorgung bis zum Jahr 2040 ausgerichtet ist […]“. Die Stadtwerke Energie Jena-Pößneck GmbH unterstützen die Ziele des Thüringer Klimagesetzes und wollen aktiv die Transformation der öffentlichen Fernwärmeversorgung in Jena bis 2040 unterstützen.

Die **Kommunale Wärmeplanung der Stadt Jena** (KWP, 2025) zeigt den Weg zu einer Umstellung der Wärmeversorgung auf erneuerbare Energien auf und folgt damit dem Klima-Aktionsplan (2023) mit den Steckbriefen SM 17 „Erarbeitung einer kommunalen Wärmeplanung für die Stadt Jena“ bzw. SM 16 „Erarbeitung und Umsetzung der Wärmenetzstrategie i.R. des ThürKlimaG“. Gemäß §1 des Gesetzes für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze (Wärmeplanungsgesetz – WPG vom 20.12.2023) soll die Umstellung der Wärmeerzeugung „[…] zu einer kosteneffizienten, nachhaltigen, sparsamen, bezahlbaren, resilienten sowie treibhausgasneutralen Wärmeversorgung bis spätestens zum Jahr 2045 [...]“ beitragen.

Gemäß Gebäudeenergiegesetz dürfen bestehende Gasheizungen bis Ende 2044 weiter betrieben und repariert werden; neu eingebaute Heizungen in Neubaugebieten müssen seit Januar 2024 zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden.

Basierend auf dem zukünftigen Wärmebedarf und den verfügbaren Potenzialen wurden mit der Kommunalen Wärmeplanung der Stadt Jena **Zielszenarien für Wärmeversorgungsgebiete** entwickelt. Das Hauptziel der KWP als strategisches Planungsinstrument ist die Ausweisung von Wärmenetzgebieten und Gebieten für dezentrale Wärmeversorgung. Das Kartenwerk der Kommunalen Wärmeplanung zeigt, wo der Fernwärmeausbau bzw. der Neubau von Wärmenetzen geprüft wird und wo auch zukünftig individuelle Heizungen benötigt werden.

Aus den Zielszenarien werden konkrete Maßnahmen abgeleitet, die entweder von der Stadt selbst oder in Zusammenarbeit mit anderen Partnern umgesetzt werden sollen.

D.3.3.4. Planungen

Die Grundlage zukünftiger Planungen der Energieversorgungsinfrastruktur stellen die **Klimaneutralitätsziele** der Europäischen Union, der Bundesrepublik Deutschland (Ziel 2045), des Landes Thüringen (Ziel 2040) sowie der Stadt Jena (Ziel 2035) dar. Vor diesem Hintergrund sollen raumrelevante Um- und Ausbauten der Energieversorgungsinfrastrukturen in den Bereichen Fernwärme, Gas und Strom geplant und umgesetzt werden.

Die Ver- und Entsorgung der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Bestandsgebiete sowie geplanten Bauflächen ist quantitativ grundsätzlich möglich, im Einzelfall sind Netzausbauten erforderlich. Bei zu entwickelnden Flächen ist der Erschließungsbedarf im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu klären und ggf. über den Abschluss von Erschließungsverträgen zu realisieren. Detaillierte Aussagen dazu erfolgen im Rahmen der entsprechenden Bebauungspläne.

Gasversorgung

Die Zukunft der Erdgasversorgung geht mit der Verfügbarkeit regenerativer Gase einher. Die aktuellen Regelungen des Gebäudeenergiegesetz (§71 GEG 2024) sehen eine schrittweise Umstellung der Heizungsanlagen auf erneuerbare Energien vor. In den nächsten Jahren wird entsprechend dem Thüringer Klimagesetz die teilweise Umstellung von Erdgas auf grünen Wasserstoff als H2-ready angestrebt. Wasserstoff kann das Erdgas in Jena voraussichtlich jedoch nur partiell ersetzen, auch wenn die Gasnetze als zu 100 % wasserstofftauglich gelten. Derzeit sind gemäß den Angaben der Stadtwerke Energie Jena-Pößneck in ca. 15.000 Haushalten fossile Heizungen in Betrieb.

Derzeit werden die **Szenarien für die Gasinfrastruktur** der Stadtwerke Jena Netze erarbeitet., so z.B. verbindliche Angaben zur zukünftigen Netzstruktur und deren Betreibung. Diese werden bei entsprechender Relevanz in den FNP einfließen.

Fernwärmeversorgung

Folgende geplante Standorte sollen gemäß den Angaben der Stadtwerke Energie Jena-Pößneck für künftig vorgesehene Entwicklungen im Flächennutzungsplan mittels Planzeichen „**Fernwärme-Heizwerk**“ gesichert werden:

Tabelle D.3. / 12: Vorbehaltsflächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Nr. *	PR	Bezeichnung	Darstellung	Zweckbestimmung
1	N	Kläranlage Jena -Zwätzen	Planzeichen	Fernwärme-Heizwerk
2	W/Z	Hardenbergweg	Planzeichen	Fernwärme-Heizwerk, Elektrokessel
3	Lo	Th.-Renner-Straße in Lobeda-West	Planzeichen	Fernwärme-Heizwerk, Elektrokessel

PR - Planungsraum, N - Nord, W/Z - West/Zentrum, O - Ost, Wi - Winzerla, Lo - Lobeda, Ort – Ortschaften

** Nummerierung = Zuordnung der Flächen in den Textkarten*

Begründung der Planungen:

Nr. 1: Durch die Stadtwerke Energie Jena-Pößneck ist im Zuge des Projekts ANIKA am Standort der Zentralen Kläranlage Zwätzen die Errichtung eines weiteren Fernwärme-Heizwerks unter Nutzung des Klarwasser-Wärmepotenzials der Kläranlage vorgesehen.

Nr.2 und 3: Die Planungen unterstützen die Umsetzung der angestrebten Klimaneutralität in der Fernwärme gemäß der Kommunalen Wärmeplanung als eine Maßnahme des Klima-Aktionsplans Jena.

Hinsichtlich der Fernwärmeversorgung sind durch die Stadtwerke Energie Jena-Pößneck GmbH im Rahmen der Umstellung auf erneuerbare Energien und die Klimaneutralitätsziele der energieeffiziente Umbau und der **schrittweise Ausbau des Jenaer Fernwärmenetzes** geplant. Um die Wärmewende in Jena zu schaffen, soll sich die Wärmeerzeugung künftig aus einer Vielzahl an Technologien und erneuerbaren Quellen speisen.

Mit der **Wärmenetzstrategie 2040** der Stadtwerke Energie Jena-Pößneck gibt es einen gemeinsam mit der TEAG entwickelten Plan, wie die Fernwärmeerzeugung im Kraftwerk Jena-Winzerla bis 2040 aus erneuerbaren Energien erfolgen kann.

Mit der „**Kommunalen Wärmeplanung der Stadt Jena“** (2025) besteht als strategisches Planungsinstrument eine weitere Grundlage für die künftige Gestaltung der Wärmeversorgung. Das Kartenwerk der Kommunalen Wärmeplanung zeigt, in welchen Gebieten Jenas welche Art der Wärmeversorgung zukünftig empfohlen wird:

Es erfolgt eine Aufteilung des Stadtgebiets in Teilgebiete

- mit bestehender Fernwärmeversorgung,
- mit geplantem Ausbau des Fernwärmenetzes,
- mit geplantem Neubau von Wärmenetzen sowie
- mit dezentraler Wärmeversorgung, z. B. über Wärmepumpen,
- Prüfgebiete, für welche die künftige Wärmeversorgungsart noch nicht abschließend benannt werden konnte, weil beispielsweise Wasserstoff eine Option darstellen könnte.

Mit der Kommunalen Wärmeplanung soll Planungs- und Investitionssicherheit für Bürger, Unternehmen und die Stadt selbst geschaffen werden. Dabei soll die Wärmeplanung ökologisch, ökonomisch und sozial verträglich sein. Da die Wärmeplanung eine strategische Orientierung auf gesamtstädtischer Ebene bietet, ist eine detaillierte Einteilung bis auf einzelne Grundstücke oft nicht möglich. Die Wärmeplanung ist als informelle Planung **rechtlich unverbindlich** und bietet noch keine Ausbaugarantie oder Termingarantie für Wärmenetze.

Somit erfolgt keine Übernahme der o.g. Gebiete in den Flächennutzungsplan. Dieser ist für eine Darstellung erforderlicher Flächen (z.B. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen) auf verdichtete und konkrete Vorarbeiten detaillierterer Fachplanungen angewiesen, er übernimmt sie bei gegebener Relevanz und Flächengröße nachrichtlich oder wägt sie mit der Darstellung im FNP ab.

Aus der Kommunalen Wärmeplanung (2025) sind noch keine Darstellungen gemäß §5 BauGB für den FNP (z.B. konkrete Standorte für Ver- und Entsorgungsanlagen) ableitbar. Jedoch können bei gegebener Konkretheit und Flächenrelevanz künftige Ergebnisse aus der Umsetzung der Fachplanung nachrichtlich in den FNP übernommen werden. Für die Wärmeplanung der Stadt Jena ist eine Weiterentwicklung und Fortschreibung vorgesehen – Bestandteil des Maßnahmenkataloges sind ein regelmäßiges Monitoring und Zwischenevaluierung mindestens nach Vorgaben des Wärmeplanungsgesetzes (WPG) und der Vorgaben auf Landesebene.

Ausblick: Im Ergebnis der Kommunalen Wärmeplanung kann künftig die **Fernwärmesatzung** stellenweise angepasst und die bestehenden Fernwärmevorranggebiete (siehe Textkarte Abb. D.3. / 7) entsprechend ergänzt werden.

Die **Nutzung von Flusswärme** soll u.a. gemäß der Wärmenetzstrategie 2040 der Stadtwerke Jena Bestandteil der grünen Fernwärme werden. Gemäß den Ergebnissen der Kommunalen Wärmeplanung birgt (unabhängig von der Nutzung der Umgebungswärme mittels Luft-Wärmepumpen) die thermische Nutzung der Saale das größte vorhandene Potenzial für eine zentrale Wärmeversorgung und kann mittels leistungsfähiger Großwärmepumpen zur Deckung des Wärmebedarfes beitragen. Entsprechende Standortkonzepte befinden sich derzeit in Abstimmung.

Unter **Nutzung der Abwasserthermie** über ein neues Fernwärmenetz soll voraussichtlich ab 2030 ein Teil des Stadtgebietes in Jena-Nord mit CO2-neutraler Wärme versorgt werden, indem durch Abwasser-

Großwärmepumpen auf der zentralen Kläranlage die Abwasser-Abwärme zurückgewonnen wird (Projekt ANIKA der Stadtwerke).

Versorgung mit elektrischer Energie

Mit Inkrafttreten zum 01.01.2024 schafft der §14a Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) die Voraussetzungen, um die für die Energiewende notwendige Systemstabilität im Stromnetz zu erreichen. Aufgrund des schrittweisen Umbaus der Energieversorgung hin zu erneuerbaren stromproduzierenden Energien ist davon auszugehen, dass sich der Leistungsbedarf erhöhen wird. „Verbrauchten alle privaten und gewerblichen Abnahmestellen in Jena zusammen in 2024 etwa 600 Gigawattstunden Strom pro Jahr, wird diese benötigte Strommenge deutlich ansteigen – die Stadtwerke Jena Netze erwarten eigenen Angaben zufolge einen Anstieg auf über 1.000 Gigawattstunden pro Jahr in den kommenden zehn bis 15 Jahren.“ (https://www.otz.de/lokales/jena/article407968710/stromnetz-stadtwerke-jena-muessen-millionen -euro-investieren.html) Damit das Stromnetz all diesen Aufgaben gerecht werden kann, planen die Stadtwerke Jena Netze gezielte Investitionen zum Stromnetzausbau. Hinzu kommen unterschiedliche raumwirksame Maßnahmen, wie z.B. die Erneuerung oder Ergänzung von Trafostationen und Schaltanlagen. Im Niederspannungsnetz kommt der Bau von Wärmepumpen sowie Ladeinfrastruktur hinzu. Zusätzlich ist mit dem Bau schaltbarer Lasten, wie Speicher- und Großspeicheranlagen zu rechnen. Beispielsweise wird derzeit (11/2025) durch die Stadtwerke Jena Netze GmbH an Konzepten für die Stromversorgung des Projekts "ANIKA" gearbeitet, zu dem neben den Standorten für Wärmepumpen auch ein **potenziell neuer Standort eines Umspannwerks** im Bereich Jena-Nord gehört.

Der aktuell vorliegende Planungsstand begründet keine Darstellung im FNP. Ebenfalls führen kleinflächige Einzelvorhaben aufgrund des Abstrahierungsgrades des Flächennutzungsplanes nicht zu Darstellungen in dessen Planteil.

Abfallentsorgung

Der bestehende Wertstoffhof in der Emil-Wölk-Straße in Lobeda-West wird auf Grund der eingeschränkten Flächengröße langfristig aufgegeben und an einen geeigneten Ersatzstandort verlagert. Ein neuer 24-Stunden-Wertstoffhof des Kommunalservice KSJ soll auf Zöllnitzer Flur nordöstlich des Haltepunkts Neue Schenke der Mitte-Deutschland-Bahnlinie entstehen.

D.3.3.5. Rücknahme von Flächenausweisungen des FNP 2006

Die Darstellung folgender im FNP 2006 dargestellter Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen entfällt:

Tabelle D.3. / 13: Rücknahme von Flächenausweisungen des FNP 2006

Nr.	PR	vormalige Bezeichnung	Darstellung in der Fortschreibung des FNP
1	N	Deutsche Telekom, Camburger Str. 67	Gemischte Baufläche (gem. B-Lb 03.1 „Camburger Str. Teil 1“)
2	Ort	Trinkwasserhochbehälter Münchenroda	Fläche für die Landwirtschaft

PR - Planungsraum, N - Nord, W/Z - West/Zentrum, O - Ost, Wi - Winzerla, Lo - Lobeda, Ort – Ortschaften

Begründung der Rücknahme von Flächenausweisungen:

Nr. 1: Die Fläche **Telekom Camburger Straße** ist gemäß Bebauungsplan B-Lb 03.1 „Camburger Str. Teil 1“ als gemischte Baufläche ausgewiesen. Die Ausweisung einer Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen entfällt wegen Funktionsaufgabe.

Nr. 2: Der **Trinkwasserhochbehälter Münchenroda** entfällt wegen Funktionsaufgabe.

D.3.3.6. Übersicht Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen einschl. Sonderbaufläche Solarenergie

	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen in ha (ca.)	Sonderbaufläche Solarenergie in ha (ca.)
Bestandsflächen	27,9	5,7
Summe	**27,9**	**5,7**

Fazit: Die übergeordneten Ver- und Entsorgungsanlagen der Strom-, Fernwärme-, Erdgas-, Wasser- und Abwasseranlagen werden über die Darstellungen im Flächennutzungsplan langfristig gesichert. Die Darstellung der Sonderbaufläche Solarenergie entspricht der besonderen Verantwortung Jenas für den Klimaschutz im Rahmen einer nachhaltigen und klimawandelgerechten Stadtentwicklung.

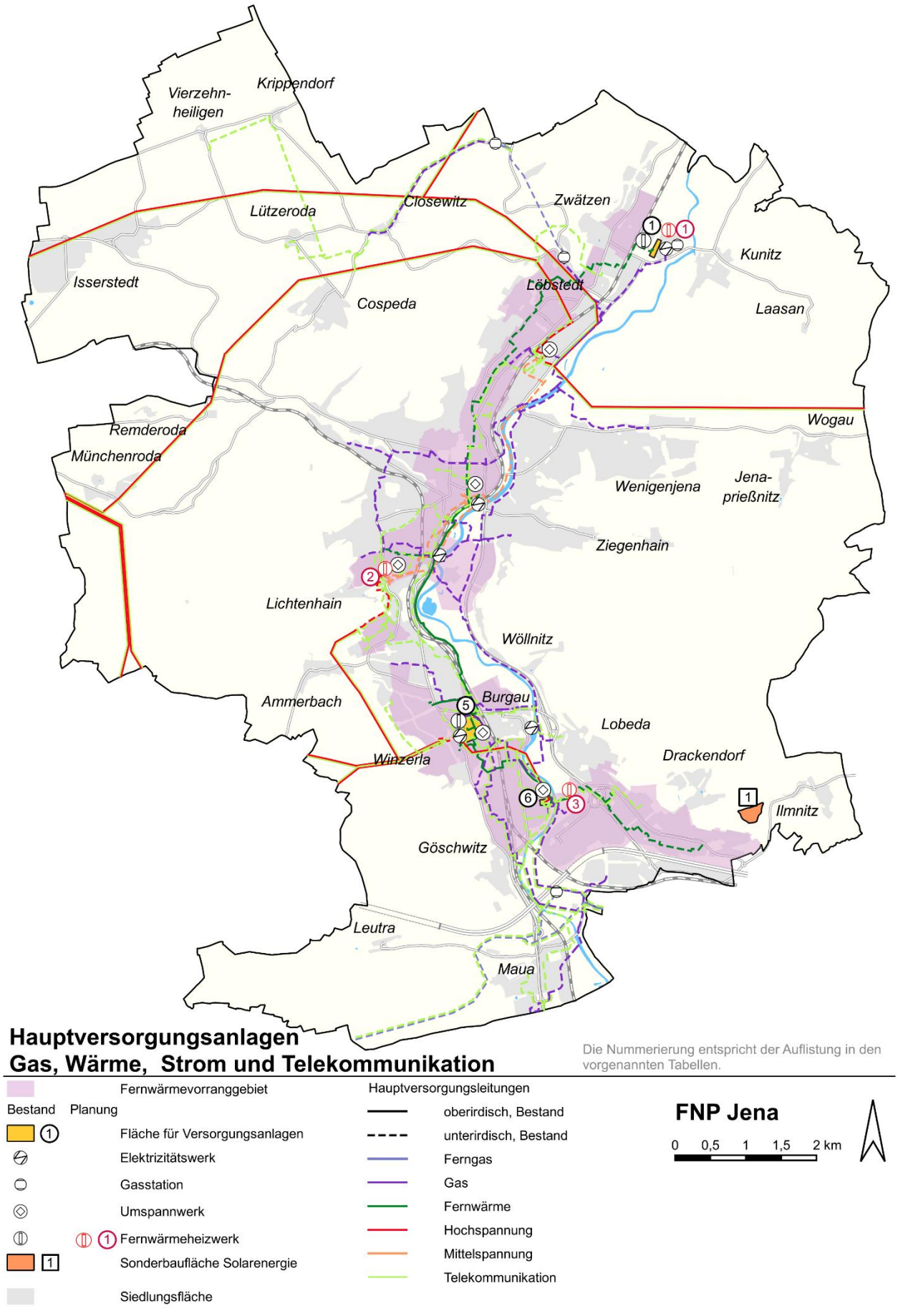


Abb. D.3. / 7: Textkarte Flächen für Ver- und Entsorgung 1 (eigene Darstellung FD Stadtentwicklung)

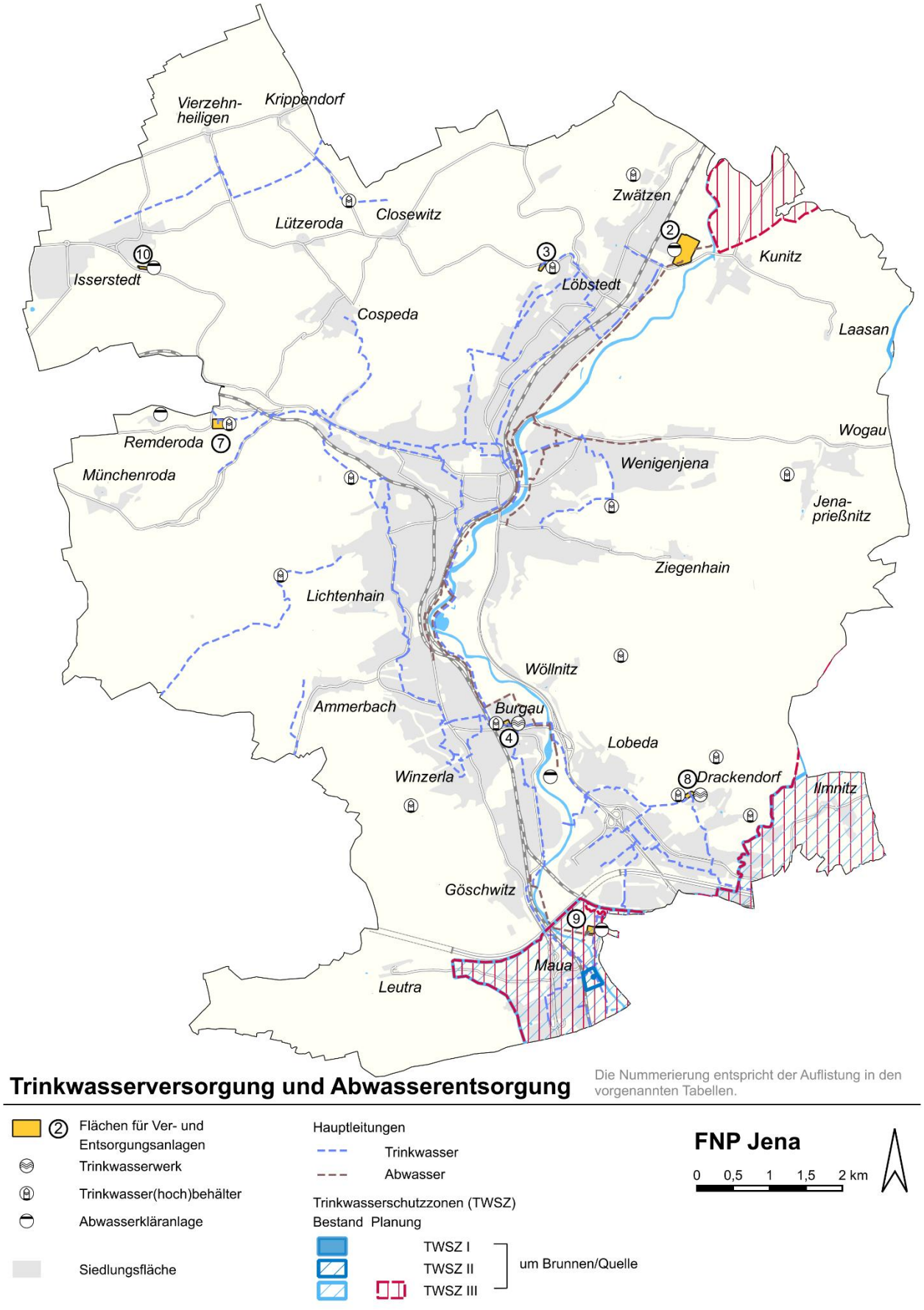


Abb. D.3. / 8: Textkarte Flächen für Ver- und Entsorgung 2 (eigene Darstellung FD Stadtentwicklung)

D.4. Themenfeld Bildung, Soziales und Gesundheit

Im Themenfeld Bildung, Soziales und Gesundheit erfolgt die Begründung der Darstellungen im Planteil für folgende Flächennutzungen und Ausstattungen des Gemeindegebietes:


Flächen für Gemeinbedarf


Schulen


Kindertagesstätten


sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen


kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen


Einrichtungen für Senioren / stationäre Pflegeeinrichtungen


Einrichtungen für Feuerwehr, Rettungswesen und Katastrophenschutz


öffentliche Verwaltungsstandorte


medizinische Einrichtungen des Universitätsklinikums Jena (UKJ)

„**Daseinsvorsorge** bezeichnet Leistungen, an deren Angebot im Sinne einer flächendeckenden Versorgung mit bestimmten, als lebensnotwendig eingestuften Gütern und Dienstleistungen ein besonderes öffentliches Interesse besteht.“ (Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (TMIL) 2024, S. 20). Dazu zählen nach LEP 2025-1Ä die Grundversorgung mit Schulbildung, Kinderbetreuung, sozialen Dienstleistungen, Gesundheits- und Pflegestandorte, aber auch mit Kultur- und Sportangeboten (siehe auch Kap. ➡ D.5 Themenfeld „Kultur, Tourismus und Sport“).

Ein Großteil der Aufgaben der Daseinsvorsorge obliegt als Grundaufgabe der kommunalen Selbstverwaltung gemäß §2 Abs. 2 Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) den Kommunen. In der Stadt Jena bündeln sich sowohl zentrale **Bildungs- und Wissensfunktionen** als auch zentrale **Gesundheitsfunktionen**. Aufgrund der zentralörtlichen Funktion Jenas als Oberzentrum und wegen der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung kommt der Versorgung mit Gemeinbedarfseinrichtungen ein besonderer Stellenwert zu.

Die flächendeckende Gewährleistung von hohen Standards der Infrastrukturausstattung mit Einrichtungen für gesamtstädtischen oder lokalen Bedarf sichert die Attraktivität der Stadt. Übergeordnetes Ziel ist die Weiterentwicklung und der Ausbau oberzentraler Funktionen als „weiche“ Standortfaktoren unter Berücksichtigung der Auswirkungen aus der sich verändernden Altersstruktur und dem demografischen Wandel. In diesem Sinne sichert und fördert die Stadt Jena für alle Bewohner ein bedarfsgerechtes öffentliches Angebot an Gemeinbedarfseinrichtungen.

In der Stadt Jena besteht ein großes Spektrum an Gemeinbedarfseinrichtungen mit Zweckbestimmungen zur Daseinsvorsorge und niveauvollen Ausstattung des Gemeindegebietes mit der erforderlichen **sozialen Infrastruktur**. Die Differenziertheit in Anzahl und Größe orientiert sich an der Bevölkerungsdichte, Bevölkerungsstruktur und dem zu versorgenden Raum und führt zur Verbreitung der Flächen und Einrichtungen im gesamten Stadtgebiet mit Zunahme der Ausstattung in dichter bebauten Gebieten. Anzahl und Lage der Einrichtungen für die wohnortnahe Versorgung unterliegen dabei auf Grund demografischer und sozialer Tendenzen einer laufenden Weiterentwicklung.

Ergänzend zu den Bauflächen werden daher im Flächennutzungsplan öffentliche und private Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs dargestellt, die durch ihre öffentliche Aufgabe und Zugänglichkeit für die Allgemeinheit entscheidend zur Qualität der Arbeits- und Wohnumwelt beitragen. Dem Flächennutzungsplan kommt bei der Darstellung der Ausstattung des Gemeindegebiets mit Gemeinbedarfseinrichtungen hauptsächlich eine Standortsicherungs- bzw. Standortvorsorgefunktion unter Prüfung der Standorte auf Aktualität und der Neuausweisung von ggf. erforderlichen Reservestandorten zu. Dabei werden die

Aussagen städtischer Fachplanungen (beispielsweise zur Schul- oder Kindertagesstättennetzplanung) in den Flächennutzungsplan übernommen.

Ziele und Leitsätze für das Themenfeld Bildung, Soziales und Gesundheit

Den Einrichtungen für Bildung, Soziales und Gesundheit als Teil der Daseinsvorsorge kommt in der Stadtentwicklung ein besonderer Stellenwert zu. Die Ziele und Leitsätze sektoraler gemeindlicher Planungen einschließlich der bisher im FNP 2006 verankerten Ziele und Leitsätze wurden im Rahmen der Erarbeitung des **Integrierten Stadtentwicklungskonzepts Stadt Jena.2030+** miteinander abgeglichen, bewertet und konkretisiert. Aus dem vorliegenden ISEK 2030+ leiten sich folgende Zielstellungen für das Themenfeld **Bildung, Soziales und Gesundheit** ab:

≡ **Bedarfsgerechte Sicherung und Vorsorge** für Standorte und Flächen für den Gemeinbedarf

≡ Prüfung von Änderungen bezüglich der Standorte

(vgl. Stadt Jena 2017a, S. 152)

Die Sozialplanung leistet einen Beitrag zur langfristigen Entwicklung bedarfsgerechter, wohnortnaher und wirtschaftlich tragfähiger sozialer Infrastrukturen. Folgende Grundsätze der Landesplanung sind gemäß LEP 2025-1Ä als übergeordnete Planungsvorgaben zu berücksichtigen:

„**2.2.6 G** In den Oberzentren sollen die **hochwertigen Funktionen der Daseinsvorsorge mit landesweiter Bedeutung** konzentriert und zukunftsfähig weiterentwickelt werden. Dazu zählt insbesondere [...]

- zentrale Bildungs- und Wissensfunktion,
- zentrale Gesundheits-, Kultur-, Freizeitfunktion.“ (Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (TMIL) 2024, S. 27)

Im Regionalplan Ostthüringen 2025sind zur sozialen Infrastruktur verschiedene Vorgaben formuliert, die in die Zielstellungen des Flächennutzungsplans eingeflossen sind. Die Stadt Jena als Oberzentrum betreffen hierbei zum Beispiel:

G 3-49 bis 54 (Gesundheitseinrichtungen): Sicherstellung der Versorgung mit überregional ausgerichteten Krankenhäusern, der stationären und teilstationären psychiatrischen Versorgung, der medizinischen Grundversorgung mit Arzt- und Zahnarztpraxen sowie ambulanten medizinischen Diagnose- und Therapieeinrichtungen sowie Apotheken, der fachärztlichen Versorgung,

G 3-55 bis 61 (Sozialeinrichtungen): Vorhaltung von Kindertageseinrichtungen (einschließlich integrativen), Kinder- und Jugendfreizeitzentren sowie Jugendbegegnungsstätten mit Übernachtungskapazitäten, Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe, Einrichtungen zur Unterbringung, Versorgung und Betreuung von Flüchtlingen, Einrichtungen der Altenhilfe und für Menschen mit Behinderungen, Beratungs- und Betreuungseinrichtungen,

G 3-66 bis 70 (Bildungseinrichtungen): notwendige Zusammenlegung oder Neuerrichtung von Schulen aller Schulformen, Erhalt des Sportgymnasiums in Jena, Sicherung des Netzes der Schullandheime, Ausbau von Volkshochschulen sowie anderen Einrichtungen der Erwachsenenbildung.

Um das Handeln der beteiligten Akteure an gemeinsam definierten Zielen auszurichten und gemeinsame Strategien zur Problem- und Konfliktlösung anzubieten, hat die Stadt Jena die **Leitbilder** „Bildung gemeinsam verantworten – Leitbild für Jena“ (Stadt Jena 2017e) und „Jena - familienfreundliche Stadt“ (Stadt Jena 2012c) erarbeitet. Familienfreundlichkeit gehört zur zentralen Lebensqualität einer Kommune. Sie ist ein Ausweis eines angenehmen Lebensumfeldes für alle Bürger der Stadt sowie ein wichtiger Standortfaktor, der den Wettbewerb der Kommunen um Fachkräfte mitentscheidet.

Im Oktober 2025 wurde die **„Kommunale Sozialstrategie der Stadt Jena“** als Fortschreibung der Armutspräventionsstrategie, des Integrationskonzeptes und des 10-Punkte-Aktionsplans gegen Rassismus durch den Stadtrat beschlossen (25/0529-BV). Die Sozialstrategie legt bis 2028 verbindliche Leitlinien für

Verwaltung, Politik und Partnerorganisationen fest. Sie zielt darauf ab, Armut vorzubeugen, bevor sie entsteht, Zugang zu Bildung, Gesundheit und Wohnen zu sichern, gesellschaftliche Teilhabe für alle zu ermöglichen und Rassismus und Diskriminierung entschieden entgegenzutreten. Im Fokus stehen insbesondere Familien in schwierigen Lebenslagen, Menschen mit Behinderungen, Ältere, Langzeitarbeitslose und Menschen mit Migrationsgeschichte.

D.4.1. Flächen für Gemeinbedarf

Gemeinbedarfsflächen sind Flächen, die einer **dauerhaften öffentlichen Zweckbindung** unterworfen sind. Zu den der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs zählen insbesondere Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen, öffentliche Verwaltung, Brand- und Katastrophenschutz / Polizei sowie konfessionellen, sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

Mit der Darstellung von Flächen für den Gemeinbedarf nach §5 Abs. 2 BauGB wird im Flächennutzungsplan die Grundausstattung der sozialen Infrastruktur in den Grundzügen dargestellt. Dies umfasst die Grundausstattung mit gesamtstädtisch und überörtlich bedeutsamen Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs. Dem Flächennutzungsplan kommt dabei hauptsächlich eine Standortvorsorge- und Standortsicherungsfunktion zu.

Methodischer Hinweis: Die Untergrenze für Flächendarstellungen im Flächennutzungsplan liegt - entsprechend seiner Aufgabe als die Grundzüge darstellender Gesamtplan - bei ca. 0,4 ha (siehe auch Kap. A.4 Methodik der Darstellung). Daraus ergibt sich, dass Flächen für die Ausstattung des Gemeindegebiets mit Gemeinbedarfseinrichtungen erst bei einer entsprechenden Standortgröße dargestellt und über ein Planzeichen einer Zweckbestimmung zugeordnet werden. Flächenmäßig kleinere Standorte unter 0,4 ha mit einer gesamtstädtischen Bedeutung, die in anderen Flächenarten eingelagert sind, werden nur durch die entsprechenden Planzeichen gekennzeichnet, während Einrichtungen, die lediglich Räumlichkeiten innerhalb von anders genutzten Gebäuden beanspruchen oder mit anderen Nutzungen unterlagert sind, nicht dargestellt werden. Somit bilden die tatsächlich dargestellten Gemeinbedarfsflächen die Gesamtausstattung des Gemeindegebiets mit Einrichtungen nicht in vollem Umfang ab. Da Gemeinbedarfsflächen außerdem teilweise mit mehreren Zweckbestimmungen belegt sind, werden sie hier als übergreifende Flächenkategorie begründet (ergänzend zur Begründung der jeweiligen Ausstattung des Gemeindegebiets mit Gemeinbedarfseinrichtungen in den Kapiteln D.4.2. bis D.4.6. und Kapiteln D.5.1. bis D.5.2).

Eine Fläche für den Gemeinbedarf ist kein Baugebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung und von ihren Zielsetzungen her nicht mit einem Baugebiet vergleichbar. Die Ermächtigung zur standortgenauen Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen trägt dem besonderen Nutzungsinteresse der Allgemeinheit und dem hohem Gemeinwohlbezug dieser Anlagen Rechnung. Die öffentlichen und privaten Einrichtungen des Gemeinbedarfs tragen durch ihre öffentliche Aufgabe und Zugänglichkeit für die Allgemeinheit entscheidend zur Qualität der Arbeits- und Wohnumwelt bei und damit zur Lebensqualität in der Kommune.

Mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden entsprechend den tatsächlichen Verhältnissen des Bestands innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage bzw. entsprechend vorliegender Fachplanungen **Gemeinbedarfsflächen** gesichert und über ein Planzeichen einer der folgenden Zweckbestimmungen zugeordnet:

- Schulen (siehe Kap. D.4.2)
- Kindertagesstätten (siehe Kap. D.4.3)
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (siehe Kap. D.4.4)
- Kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (siehe Kap. D.4.4)
- Einrichtungen für Senioren / Pflegeheime (siehe Kap. D.4.4)
- Einrichtungen für Feuerwehr, Rettungswesen und Katastrophenschutz (siehe Kap. D.4.5)
- Öffentliche Verwaltungsstandorte (siehe Kap. D.4.5)

- medizinische Einrichtungen des Universitätsklinikums Jena (UKJ) (siehe Kap. D.4.6)
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (siehe Kap. D.5.1)
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (siehe Kap. D.5.2)

Erläuterungen zu den Flächen bzw. Ausstattungen erfolgen in den nachfolgenden Kapiteln der Themenfelder D.4. Bildung, Soziales und Gesundheit und D.5. Kultur, Tourismus und Sport.

D.4.1.1. Ausgangslage

Bestehende Flächen für den Gemeinbedarf verteilen sich entsprechend ihrer engen, funktionellen Verflechtung mit den Siedlungsflächen kleinteilig über das gesamte Stadtgebiet und sind in der Regel bebaut. Einige Flächen für den Gemeinbedarf befinden sich innerhalb von Geltungsbereichen einer verbindlichen Bauleitplanung. Beispielsweise sind der bestehende Schulstandort des „Christlichen Gymnasiums“ innerhalb des wirksamen Bebauungsplans B-Lb 03.1 „Camburger Straße Teil 1“ und der bestehende Standort der Gemeinschaftsschule „Wenigenjena / Jenzigweg“ innerhalb des wirksamen Bebauungsplans B-Wj 13 „Schulstandort Jenzigweg“ enthalten (Aufzählung nicht abschließend, siehe auch Kap. ➡ D.4.2.1 Ausstattung mit Schulen – Ausgangslage). Im Bebauungsplan B-Wj 13 „Schulstandort Jenzigweg“ steht außerdem eine unbebaute Potenzialfläche für den Neubau einer Kindertagesstätte zur Verfügung (siehe auch Kap. ➡ D.4.3.4 Ausstattung mit Kindertagesstätten – Planungen).

Zusammenfassend werden mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans somit insgesamt ca. 102,4 ha bestehende bzw. innerhalb von Geltungsbereichen einer verbindlichen Bauleitplanung befindliche Gemeinbedarfsflächen gesichert.

D.4.1.2. Planungsgrundlagen

Die Planungsgrundlagen sind in den Kapiteln für die jeweiligen Zweckbestimmungen erläutert.

D.4.1.3. Entwicklungsziele, Bedarfsermittlung, Prognosen

Für die kommenden Jahre zeichnet sich durch die zu erwartenden demografischen Veränderungen eine Änderung der Nachfrage nach sozialen Diensten ab. Während der Anteil der Kinder an der Gesamtbevölkerung stagniert, steigt der Anteil der Senioren ständig an. An diese Entwicklung passen die kommunalen Planungsträger die Bedarfsplanungen für Gemeinbedarfseinrichtungen an. Die Entwicklungsziele, Bedarfsermittlungen und Prognosen sind in den Kapiteln für die jeweiligen Zweckbestimmungen der Gemeinbedarfseinrichtungen erläutert (siehe Kap. D.4.2 bis D.4.6 und Kap. D.5.1 bis D.5.2).

D.4.1.4. Planungen

Um zukünftige Bedarfe der Stadt Jena zur Versorgung der Bevölkerung mit Gemeinbedarfseinrichtungen decken zu können, werden in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans folgende **Vorbehaltsflächen für den Gemeinbedarf mit ihrer jeweiligen Zweckbestimmung** dargestellt:

Tabelle D.4. / 1 Vorbehaltsflächen für Gemeinbedarf

Nr. *	PR	Bezeichnung	Fläche in ha (ca.)	Zweckbestimmung (Kapitelverweis)
1	N	Schulneubau Straßenbahnwendeschleife Zwätzen	0,9	Schulen (Kap. D.4.2. Tab. D.4. / 4)
2	Lo	Bündelung FFW Lobeda-Altstadt + FFW Wöllnitz, Erich-Halbauer-Weg 6	0,3	Feuerwehr, Rettungswesen, Katastrophenschutz (Kap. D.4.5. Tab. D.4. / 13)
Summe			**1,2**	

PR - Planungsraum, N - Nord, W/Z - West/Zentrum, O - Ost, Wi - Winzerla, Lo - Lobeda, Ort – Ortschaften

*Basis der Flächenermittlung Maßstab 1:10.000, * Nummerierung = Zuordnung der Flächen in der Textkarte*

Die **Begründung der Planungen** erfolgt in den jeweiligen Kapiteln.

D.4.1.5. Rücknahme von Flächenausweisungen des FNP 2006

Die Darstellung folgender im FNP 2006 dargestellter Gemeinbedarfsflächen entfällt:

Tabelle D.4. / 2: Rücknahme von Flächenausweisungen des FNP 2006

Nr.	PR	vormalige Bezeichnung	Darstellung in der Fortschreibung des FNP
1	W/Z	August-Bebel-Straße 4 (ehemalige Verwaltung)	SO F+L
2	W/Z	Saalbahnhofstraße 15a (ehemalige Feuerwache)	Gemischte Baufläche
3	O	Nördlich der Karl-Liebknecht-Straße	Wohnbaufläche (gem. VBB-Wj 18 „Nördlich der Karl-Liebknecht-Straße“)
4	Wi	SBBSZ Jena-Göschwitz Schulteil Jena-Burgau am Damaschkeweg (Berufsschule)	gewerbliche Baufläche (nach Standortaufgabe SBBSZ)
5	Wi	Lager Burgau / Feuerwehr, Katastrophenschutz	Wohnbaufläche (gem. B-Bu 06 „Altes Gut Burgau“)

PR - Planungsraum, N - Nord, W/Z - West/Zentrum, O - Ost, Wi - Winzerla, Lo - Lobeda, Ort – Ortschaften

Begründung der Rücknahme von Flächenausweisungen:

Nr. 1: Die im FNP 2006 mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung“ dargestellte Fläche **August-Bebel-Straße 4** wird entsprechend der heutigen Nutzung durch die FSU in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans als Sonderbaufläche Forschung und Lehre eingestuft (siehe auch Kap. ➡ D.2.2.1 Tab. D.2. / 6 Bestehende Sonderbauflächen für Forschung und Lehre, Nr. 4).

Nr. 2: Nach Entfall der Nutzung als Feuerwache in der **Saalbahnhofstraße 15a** wird die Fläche gemäß dem tatsächlichen Bestand und der möglichen Entwicklungspotenziale als gemischte Baufläche dargestellt.

Nr. 3: Die im FNP 2006 dargestellte Gemeinbedarfsfläche **nördlich der Karl-Liebknecht-Straße** wurde mit der Umsetzung des Bebauungsplans B-Wj 13 „Schulstandort Jenzigweg“ und der Errichtung der Gemeinschaftsschule an den Standort Jenzigweg verlagert, so dass die Fläche zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt werden kann (siehe auch Kap. ➡ D.1.1.1 Tab. D.1. / 5: Planungsrechtlich gesicherte Wohnbauflächen, Nr. A 30).

Nr. 4: SBBSZ Jena-Göschwitz Schulteil Jena-Burgau am Damaschkeweg (siehe auch Kap. ➡ D.2.1.1 Tab. D.2./1: bestehende gewerbliche Bauflächen, Nr. 11)

Nr. 5: Das **Lager Burgau / Feuerwehr, Katastrophenschutz** wurde an den Standort Göschwitz, Parkstraße 10 verlagert und als Lager Katastrophenschutz mit der Feuerwache Süd (Berufsfeuerwehr) und der FFW Winzerla und Göschwitz zusammengefasst. Die Fläche wird in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans neu als Wohnbaufläche dargestellt (siehe auch Kap. ➡ D.1.1.1 Tab. D.1. / 5: Planungsrechtlich gesicherte Wohnbauflächen, Nr. A 29 „Altes Gut Burgau“).

Darüber hinaus erfolgten Anpassungen gemäß der jeweiligen Bestandssituationen und bau- und planungsrechtlichen Bewertung, die wegen ihrer Kleinteiligkeit nicht separat aufgeführt werden.

D.4.1.6. Übersicht Flächen für Gemeinbedarf

	Gemeinbedarfsflächen in ha (ca.)
Bestandsflächen incl. bestehende Standorte innerhalb von Geltungsbereichen einer verbindlichen Bauleitplanung	102,4
Vorbehaltsflächen	1,2
Summe	**103,6**

Fazit: Die insgesamt ca. 103,6 ha im Flächennutzungsplan dargestellten bestehenden und geplanten Gemeinbedarfsflächen sind entsprechend der Darstellungsschwelle von 0,4 ha nur die flächenmäßig großen Standorte und werden durch eine Vielzahl an kleineren Gemeinbedarfseinrichtungen ergänzt, die über die jeweiligen Planzeichen im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

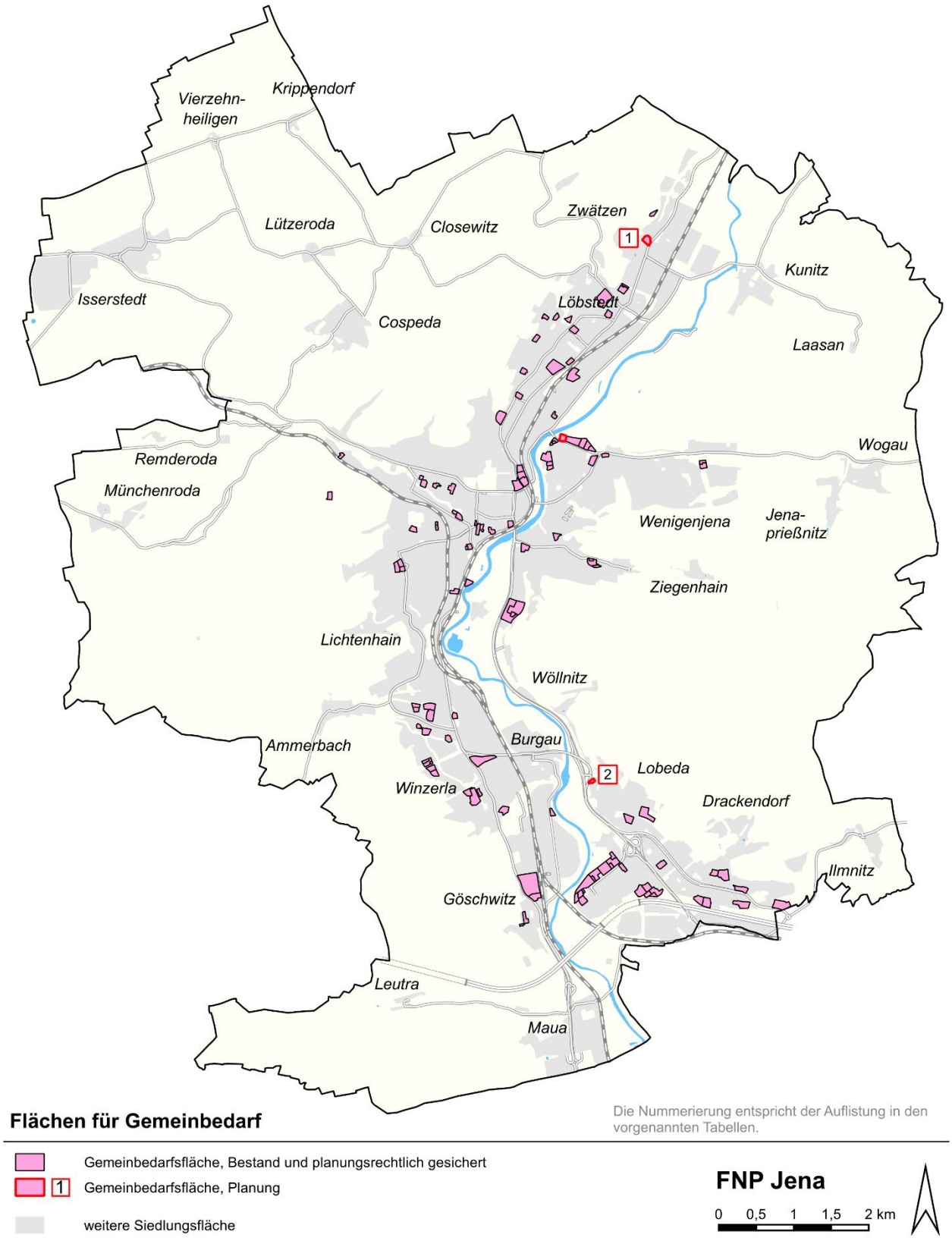


Abb. D.4. / 1: Textkarte Gemeinbedarfsflächen (eigene Darstellung FD Stadtentwicklung)

D.4.2. Ausstattung mit Schulen

D.4.2.1. Ausgangslage

„Mitsamt der wechselseitigen Verknüpfungen zu Wissenschaft und Wirtschaft zählt Bildung zu den wesentlichen Standortfaktoren der Stadt. Die vielfältigen Betreuungs- und Bildungsangebote sind eine wichtige Grundlage für die Vereinbarkeit von Familie und Beruf. Die vernetzte Bildungslandschaft trägt dazu bei, dass Bildungsbiografien erfolgreich verlaufen.“ (Stadt Jena 2017a, S. 62)

Die Jenaer Bildungslandschaft ist breit gefächert: zahlreiche pädagogische Konzepte wie Jenaplan-Modell, Waldorfschule, Montessori-Pädagogik oder Schulen mit fachlichen Schwerpunkten verweisen auf Jena als Stadt mit einer reichen pädagogischen Tradition. Jena als Oberzentrum deckt dabei neben der Versorgung der Einwohner auch regionale Funktionen ab.

Der Bereich der Schulen ist generell einem **ständigen Umstrukturierungs- und Kapazitätsanpassungsdruck** unterworfen. Mit den Erkenntnissen zu weiter ansteigenden bzw. auf hohem Niveau verbleibenden Schülerzahlen in der Stadt Jena erfolgten in den letzten Planungszeiträumen verstärkt Erweiterungen der Jenaer Schulen. Dazu zählten z.B. der räumliche Ausbau der Grundschulen Nord- und Westschule sowie die Entwicklung von neuen Gemeinschaftsschulen, zum Beispiel der Gemeinschaftsschule „Wenigenjena“ am Jenzigweg. In Abhängigkeit der Bedarfe erfolgten außerdem Umstrukturierungen von Standorten für Aus- und Weiterbildung unter Beibehaltung der Schulnutzung (z.B. im FNP 2006 dargestellte Grundschule „Schule an der Saale“ und Realschule „Alfred Brehm“ ist heute das Staatliche regionale Förderzentrum „Kastanienschule“) oder die Auflösung von Standorten (z.B. im FNP 2006 dargestellter Schulstandort Angergymnasium ist heute ein Verwaltungsstandort, SBBSZ Jena-Göschwitz Schulteil Jena-Burgau ist nach Standortaufgabe heute eine gewerbliche Baufläche).

In nachfolgender Tabelle sind die **bestehenden und nach dem derzeitigen Stand des Schulentwicklungsplans langfristig beizubehaltenden Schulstandorte** aufgeführt, die über die Darstellung des Planzeichens **Schule** im Flächennutzungsplan gesichert werden, wobei keine Differenzierung zwischen unterschiedlichen Schulformen vorgenommen wird. Die Einrichtungen waren zum überwiegenden Teil bereits im FNP 2006 dargestellt (grau hinterlegt) – hinzugekommene Standorte (ohne Umstrukturierungen) werden weiß hinterlegt und nachfolgend erläutert.

Tabelle D.4./ 3: Bestehende Schulstandorte in Jena

Nr.	PR	Standort	Bezeichnung
GRUNDSCHULEN			
1	N	Schreckenbachweg 3	„Schule am Rautal“
2	N	Dornburger Straße 31	„Nordschule“
3	W/Z	Döbereinerstraße 20	„Südschule“
4	W/Z	August-Bebel-Straße 23	„Westschule“
5	O	Ziegenhainer Straße 52	„Talschule“
6	O	Dammstraße 37	„Heinrich-Heine“
7	Wi	Hugo-Schrade-Straße 3	„Friedrich-Schiller“ (Europaschule)
8	Lo	Karl-Marx-Allee 11	„Saaletalschule“
GEMEINSCHAFTS- U. GESAMTSCHULEN			
9	N	Friedrich-Wolf-Straße 2	„Montessorischule Jena“
10	W/Z	Tatzendpromenade 9	„Jenaplan-Schule“
11	W/Z	August-Bebel-Straße 1	Integrierte Gesamtschule „Grete Unrein“
12	O	Jenzigweg 29	Gemeinschaftsschule „Wenigenjena / Jenzigweg“
13	Wi	Oßmaritzer Straße 12	Gemeinschaftsschule „Galileo“
14	Wi	Buchenweg 34	Gemeinschaftsschule „An der Trießnitz“

15	Lo	Unter der Lobdeburg 4	„Lobdeburgschule“
16	Lo	Karl-Marx-Allee 11	Staatliche Gemeinschaftsschule „Kaleidoskop“
17	Lo	Erlanger Allee 151	Staatliche Gemeinschaftsschule „Kulturanum“ (verbleibt bis zur 2027 vorgesehenen Standortsanierung Erlanger Allee 151 am Standort Karl-Marx-Allee 7)
18	Lo	Karl-Marx-Allee 7	Staatliche Gemeinschaftsschule "Werkstattschule" (ab 2028)
GYMNASIEN			
19	N	Erich-Kuithan-Straße 7	„Carl-Zeiss“
20	O	Karl-Liebknecht-Straße 87	„Angergymnasium“
21	O	Wöllnitzer Straße 1	„Adolf Reichwein“
22	Wi	Ammerbacher Straße 21	„Ernst-Abbe“
23	Lo	Karl-Marx-Allee 7	„Otto Schott“
BERUFSBILDENDE SCHULEN			
24	W/Z	Paradiesstraße 5	Karl-Volkmar-Stoy-Schule (Staatliches Berufsschulzentrum Wirtschaft und Verwaltung, Europaschule)
25	Lo	Rudolf-Breitscheid-Straße 56	Staatliche Berufsbildende Schule für Gesundheit und Soziales (Medizinische Fachschule)
26	Ort	Rudolstädter Straße 95	Staatliches Berufsbildendes Schulzentrum Jena-Göschwitz (Europaschule) einschl. Dreifelder-Sporthalle
FÖRDERSCHULEN			
27	Lo	Rudolf-Breitscheid-Straße 4 / Jenzigweg 29	Staatliches Förderzentrum
FREIE UND LANDESSCHULEN			
28	N	Altenburger Straße 10	Christliches Gymnasium
29	O	Wöllnitzer Straße 40	GutsMuths-Gymnasium
30	O	Dammstraße 43	Bilinguale Ganztagsschule „Dualingo“
31	O	Marie-Juchacz-Straße 1	Freie Ganztagsschule „Leonardo“
32	W/Z	Burgauer Weg 1a	Integrierte Ganztagsgrundschule „STEINMALEINS“
33	W/Z	Burgauer Weg 1a	UniverSaale Jena Freie Gesamtschule
34	Lo	Susanne-Bohl-Straße 2	Integrierte Ganztagsgrundschule „STEINMALEINS“
35	Ort	Alte Hauptstraße 15	Freie Waldorfschule Jena
NACHGEORDNETE EINRICHTUNGEN			
36	W/Z	Auf dem Forst 99	Schullandheim „Stern“
OHNE ZUORDNUNG DER SCHULFORM			
37	Wi	Hugo-Schrade-Straße 1	Das Schulgebäude ist als Ausweich- und Umzugsschule für zu sanierende Schulen als Gemeinbedarfsstandort mit dem Planzeichen "Schule" gekennzeichnet worden, bevor durch das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege der Denkmalstatus festgestellt wurde. Der Prozess zur Definition einer Nachnutzung ist noch nicht abgeschlossen; der rechtskräftige Bebauungsplan Komplexer Wohnungsbau B-Wz 02 „Jena-Winzerla, 2.BA“ ist zu beachten.

PR - Planungsraum, N - Nord, W/Z - West/Zentrum, O - Ost, Wi - Winzerla, Lo - Lobeda, Ort – Ortschaften

Änderungen zum FNP 2006:

Nr. 12: Die Fläche der **Gemeinschaftsschule am Jenzigweg** war im FNP 2006 als Sonderbaufläche für Freizeit und Sport ausgewiesen. Mit Beschluss vom 10.10.2012 hat der Stadtrat die ursprünglichen

Planungsziele korrigiert, da 2011 entsprechend einer Expertise zur Entwicklung der Schülerzahlen ein dringender Bedarf an zusätzlichen Schulen erkennbar war. Für die Fläche wurde daher der Bebauungsplan B-Plan B-Wj 13 „Schulstandort Jenzigweg“ aufgestellt mit dem Ziel einer baulichen Nutzung als Schulstandort. 2016 erfolgte im Parallelverfahren zum Bebauungsplan eine Berichtigung des wirksamen FNP 2006. Seit dem Schuljahr 2019/2020 ist hier die Gemeinschaftsschule Wenigenjena ansässig.

Nr. 30 bis 33: Die Standorte **Bilinguale Ganztagsschule „Dualingo“**, **Freie Ganztagsschule „Leonardo“**, **Integrierte Ganztagsgrundschule „STEINMALEINS“** und **UniverSaale Jena Freie Gesamtschule** werden gemäß ihrem tatsächlichen Bestand als Schule und gemäß Schulentwicklungsplan im Flächennutzungsplan ergänzt. Der Schulstandort der freien Ganztagsschule "Leonardo" ist über den seit 2010 rechtskräftigen Bebauungsplan VBB-Wj 14 "Jugendcentrum Eastside und freie Ganztagsschule Leonardo" planungsrechtlich gesichert.

Methodischer Hinweis: Sonstige, das Schulnetz ergänzende Bildungseinrichtungen, wie z.B. die Volkshochschule Jena oder die Musik- und Kunstschule Jena werden im Themenfeld „Kultur, Tourismus, Sport“ Kapitel D.5.1. „Ausstattung mit kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen“ begründet.

D.4.2.2. Planungsgrundlagen

- „Fortschreibung des Schulnetz- und Schulentwicklungsplanes 2016/17 bis 2020/21“, Stadtratsbeschluss-Nr. 17/1567-BV vom 13.12.2017 (Stadt Jena 2017f)
- „Schulnetz- und Schulentwicklungsplan der Stadt Jena 2021/22 bis 2025/26“, Stadtratsbeschluss 21/0773-BV vom 24.03.2021 (Stadt Jena 2021b)
- „Fortschreibung des Schulnetz- und Schulentwicklungsplans der Stadt Jena für die Schuljahre 2026/27 bis 2030/31", Stadtratsbeschluss 25/0534-BV vom 17.12.2025 (Stadt Jena 2025d)

D.4.2.3. Entwicklungsziele, Bedarfsermittlung, Prognosen

Für die weitere Gestaltung der Bildungslandschaft stellt sich die Stadt Jena folgende **Ziele**:

≡ „[…] Erhalt und Weiterentwicklung der sehr guten Bildungslandschaft

≡ Weitere Kooperation von Schule, außerschulischen Lernorten und Jugendhilfe [...]

≡ Vernetzung und Weiterentwicklung der stadtteilorientierten Bildungs- und Betreuungsangebote

≡ Erhalt und weiterer Ausbau an lebenslangen Lernangeboten [...]“ (Stadt Jena 2017a, S. 72)

Folgende Grundsätze der Regionalplanung betreffen konkret die Stadt Jena und sind als übergeordnete Planungsvorgaben zu berücksichtigen:

„G 3-67 Das Sportgymnasium in Jena soll erhalten und bedarfsgerecht ausgebaut werden.“ (Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen 2025, S. 118)

„G 3-69 Das Netz der berufsbildenden Schulen in der Planungsregion Ostthüringen soll bedarfsgerecht und entsprechend den zukünftigen Bedarfen des regionalen Arbeitsmarktes in höherrangigen Zentralen Orten weiterentwickelt werden. […] Begründung G 3-69: [...] kann durch die Etablierung der „German professional School“ mit Standort in Jena ein Beitrag zur Gewinnung und Vorbereitung von Auszubildenden aus dem Ausland für den Ostthüringer Ausbildungs- und Arbeitsmarkt geleistet werden.“ (Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen 2025, S. 119)

Die Stadt Jena ist als Schulträger der staatlichen Schulen in Anwendung des §41 Abs. 1 Thüringer Schulgesetz (ThürSchulG) verpflichtet, für ihr Gebiet einen **langfristig ausgerichteten Schulnetzplan** aufzustellen bzw. fortzuschreiben. Es gilt, ein bedarfsgerechtes und zukunftsorientiertes Schulangebot bezüglich quantitativer und qualitativer Aspekte sicher zu stellen. Dazu zählen Anzahl und Inhalt der Jenaer Beschulungsangebote mit der notwendigen technischen Ausstattung. (Stadt Jena 2015d, S. 3)

Mit dem laufend fortzuschreibenden Schulnetzplan der Stadt Jena werden vielfältige Einflussfaktoren, wie z.B. die Tendenzen der Bevölkerungsentwicklung, Schüler- und Klassenzahlen, Einzugsbereiche oder Eignung und Bauzustand der Gebäude berücksichtigt. Die „Fortschreibung des Schulnetz- und Schulentwicklungsplanes 2016/17 bis 2020/21" wurde am 13.12.2017 im Stadtrat beschlossen und bildet die konkret angestrebte Schullandschaft ab. Die Fortschreibungen des Schulentwicklungsplans für die Schuljahre 2020/21 bis 2025/26 sowie für die Schuljahre 2026/27 bis 2030/31 erfolgten auf Grundlage der im Jahr 2019 erarbeitete Bevölkerungsprognose der Stadt Jena und berücksichtigen die Vorgaben des neuen Thüringer Schulgesetzes. Der Schulentwicklungsplan „[…] beinhaltet eine Beschreibung des gegenwärtigen und zukünftigen Schulbedarfs in der Region (Schülerzahlentwicklung) und die Ausweisung der benötigten Schulstandorte mit den entsprechenden Bildungsangeboten und Schuleinzugsbereichen. Entsprechend der Maßgabe des Gesetzgebers werden die schulartbezogenen Mindest-Schulgrößen beachtet und dadurch die notwendige Voraussetzung für einen geordneten Schulbetrieb im Planungszeitraum geschaffen. [...] Die in der langfristigen Planung des Schulnetzplanes 2016-2020 der Stadt Jena ausgewiesenen **Schulstandorte** und Schulplätze werden entsprechend der jüngsten Schülerzahlprognosen von Stadt und Land bis mindestens zum Jahr 2035 **benötigt und ausgelastet**." (Stadt Jena 2021b, S. 6–7)

Der Schulentwicklungsplan 2026/27 bis 2030/31 ergänzt, dass die Schulen gemäß den gesetzlichen Vorgaben so ausgewiesen sind, „… dass eine Differenzierung des Unterrichts sowie die Bildung von Klassen und Kursen möglich ist und die Mindestschülerzahlen sowie die erforderliche Zügigkeit für einen geordneten Schulbetrieb eingehalten werden (§41a ThürSchulG). Alle Schulen in Jena behalten im kommenden Planungszeitraum sowohl ihre quantitative Notwendigkeit als auch ihre qualitative Relevanz. …" (Stadt Jena 2025d, S. 7) Aktuell liegen **keine Absichten zu Schul- und Standortveränderungen** vor.

D.4.2.4. Planungen

Die konkret angestrebte Schullandschaft ist dem Schulnetz- und Schulentwicklungsplan entnehmbar. Da mit dem Flächennutzungsplan nur Aussagen zur spezifischen Nutzung der Flächen getroffen werden, werden hier nicht alle im Schulentwicklungsplan getroffenen Inhalte übernommen, sondern nur Darstellungen zur flächenbezogenen Standortsicherung. Über die im „Schulnetz- und Schulentwicklungsplan 2016/17 bis 2020/21" sowie in dessen Fortschreibungen in den Jahren 2021 und 2025 verankerten Standorte hinaus wird zusätzlich folgender Standort perspektivisch gesichert:

Tabelle D.4. / 4: Geplante Standorte für Schulen

Nr. *	PR	Standort	Bezeichnung	Flächenbezug siehe:
1	N	Straßenbahnwendeschleife Jena-Zwätzen	Schulneubau	Kap. D.4.1. Tab. D.4. / 1

PR - Planungsraum, N - Nord, W/Z - West/Zentrum, O - Ost, Wi - Winzerla, Lo - Lobeda, Ort – Ortschaften

** Nummerierung = Zuordnung der Flächen in der Textkarte*

Begründung der Planungen:

Nr. 1: Gemäß dem Planfeststellungsbeschluss des Vorhabens „Neubau Straßenbahn Jena-Nord mit Umbau der Naumburger Straße" vom 30.08.2017 (Az. TLVwA Planfeststellungsbehörde: 540.10-3683-02/16) ist nach der Fertigstellung des zweigleisigen Ausbaus der Straßenbahnanlage bis zur Carl-Orff-Straße eine Anbindung der vorhandenen **Straßenbahnwendeschleife Jena-Zwätzen** an die Gleisanlage in der Naumburger Straße nicht mehr erforderlich. Die Stilllegung und der Rückbau der Wendeschleife ist vorgesehen. Die Planungen zum Vorhaben wurden in einem Projektstab unter Teilnahme des Jenaer Nahverkehrs erarbeitet. Die Fläche soll langfristig einer hochbaulichen Nutzung zur Verfügung gestellt werden und daher gemäß Abstimmung mit dem damaligen Dezernat für Familie, Bildung und Soziales aufgrund erhöhter Bautätigkeit und Zuwachs an Wohnungen im Norden der Stadt über die Darstellung im Flächennutzungsplan als perspektivische Flächenvorsorge für die potenzielle Einordnung einer Schule gesichert werden. Mit der Größe von ca. 0,9 ha eignet sich die Fläche gut für eine kompakte Grundschule mit einer sehr guten Verkehrsanbindung durch den ÖPNV bei Ausbau des Straßenbahnnetzes nach Norden.

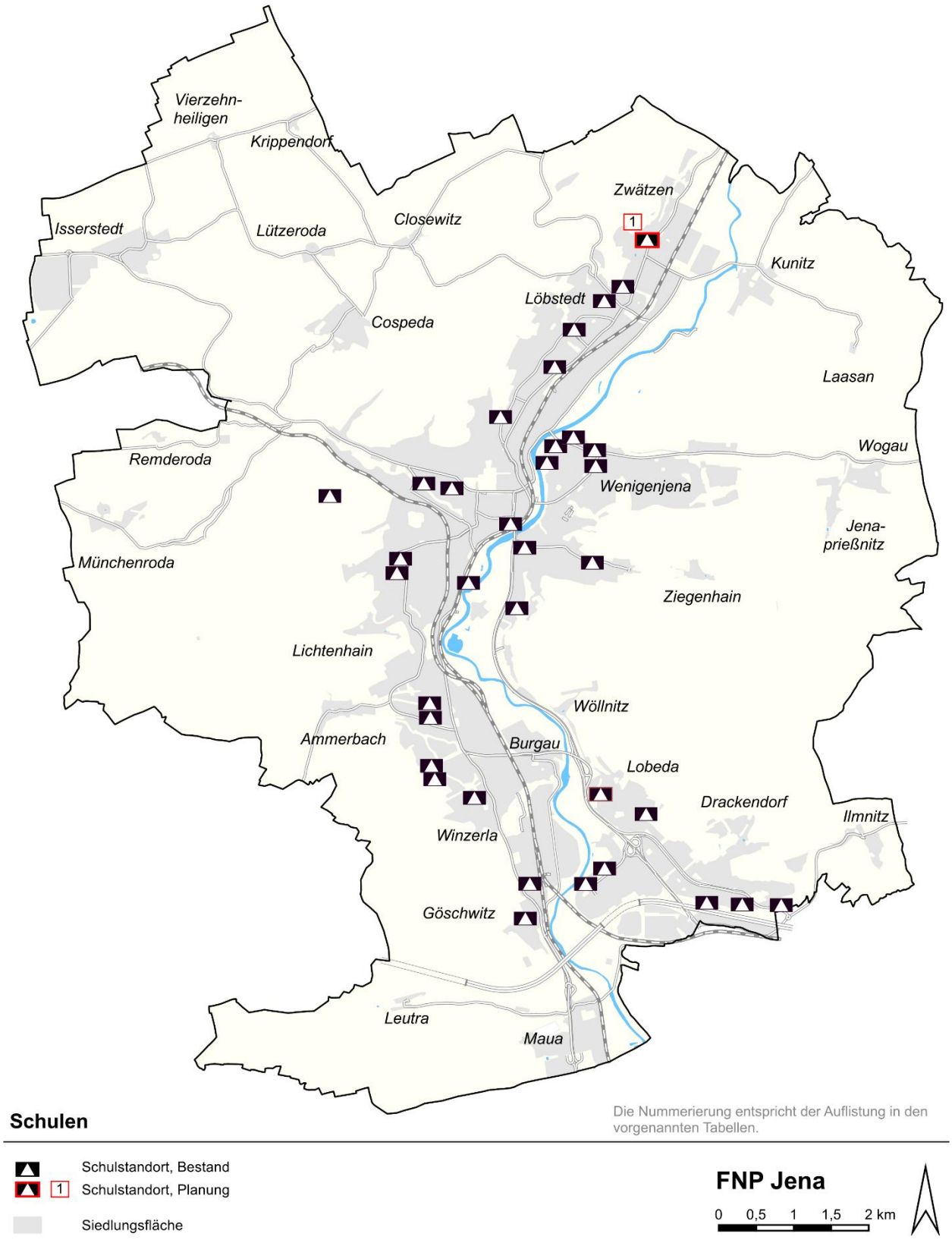


Abb. D.4. / 2: Textkarte Ausstattung mit Schulen (eigene Darstellung FD Stadtentwicklung)

D.4.3. Ausstattung mit Kindertagesstätten

D.4.3.1. Ausgangslage

Die in Jena derzeit bestehenden, auf die Planungsräume verteilten Kindertagesstätten (Kita) sichern ein qualitativ und quantitativ bedarfsgerechtes Betreuungsangebot und tragen damit zu einer hohen Attraktivität der Arbeits- und Wohnumwelt der Stadt bei. Die Vielfalt der Träger sichert unterschiedliche pädagogische Ansätze, vom Waldkindergarten über Waldorf- und Jenaplan-Pädagogik bis hin zu Tagesstätten mit einer sprachlichen Ausrichtung. Die Stadt Jena betreibt elf Kindertagesstätten als kommunale Einrichtungen. Ergänzend stehen Tagespflegestellen zur Verfügung.

Für Kinder mit Benachteiligung stehen in elf integrativen Kindertagesstätten Plätze zur Verfügung. Kinder mit besonderem Förderbedarf und der Anerkennung der Behinderung wurden darüber hinaus in integrativen Gruppen der Regeleinrichtungen betreut und gefördert.

Im Flächennutzungsplan werden folgende im Kindertagesstättenbedarfsplan 2024/25 und im fortgeschriebenen Bedarfsplan 2025/26 benannte, **bestehende und langfristig zu erhaltende Kindertagesstätten** mit dem Planzeichen **Kindertagesstätte** dargestellt und somit gesichert (grau hinterlegte Standorte = bereits im FNP 2006 erfasst, hinzugekommene Standorte werden weiß hinterlegt und nachfolgend erläutert):

Tabelle D.4. / 5: Bestehende Standorte für Kindertagesstätten

Nr.	PR	Standort	Bezeichnung
1	N	Schreckenbachweg 1	Löbstedt. Grashüpfer
2	N	Schützenhofstr. 7	Montessori-Kita Munketal
3	N*	Kunitzburgweg 95a	Kunitz
4	N	M.-Gräfe-Gasse 7	Kinderbude
5	N	Schützenhofstr. 42	Kinderland
6	N	Dornburger Str. 26	Kinderschirm
7	N	Scharnhorststraße 1	Weltentdecker
8	N	Carl-Orff-Straße 8	Kleine Forscher
9	N	Leibnizstr. 25	Fantasia
10	N	Freiligrathstr. 108	Abenteuerland
11	N	Closewitzer Str. 2	Waldkindergarten Nord
12	N	Von-Hase-Weg 36	Ecole maternelle
13	N	Schützenhofstr. 103	Flohkiste
14	W/Z	Forstweg 33	Dornröschen
15	W/Z	Kochstraße 4	Kindervilla
16	W/Z	Sellierstraße 7	Zauberbaum (Bummi nach Standortverlagerung 2025)
17	W/Z	Forstweg 18	Freier Kindergarten
18	W/Z	Kreußlerstraße 2	Zwergenhaus
36	W/Z	Lutherstraße 223	„Kinderwerkstatt Lutherstraße“
37	O	M.-Poser-Straße 18	Fröbelhaus
38	O	Dammstraße 36	Pinocchio, **perspektivisch fortfallend** (ab 2028)
39	O	Kernbergstraße 3	Kernbergzwerge
40	O*	An der Ziegelei 5	Waldkita Wogau
41	O	Seidelstraße 3	Seidelhaus
42	O	Burgweg 11a	Burgweg
43	O	Fuchsturmweg 14	Fuchsturmweg
44	O	Karl-Günther-Str. 24	Jenzigblick
45	O	Tümplingstraße 30a	Tümplingstraße
46	O	Löbichauer Str. 71a	Himmelszelt
47	O	Dammstraße 43	Dualingo
48	O	Wöllnitzer Str. 42a	Sportforum
49	O	In der Doberau 4	Im Ziegenhainer Tal
50	Wi	B.-Brecht-Straße 16a	Kita Bertolla
51	Wi	B.-Brecht-Straße 16a	Waldkindergarten Winzerla
52	Wi	Schrödingerstraße 44	Pusteblume
53	Wi	Distelweg 1a	Schwabenhaus, **perspektivisch fortfallend** (ab 2028)

19	W/Z	Forstweg 21	Jona und Joni
20	W/Z	Magdelstieg 163	Kurz & Klein
21	W/Z	Tatzendpromenade 9	VST Jenaplan
22	W/Z	Stoystraße 1	Fuchs u. Elster
23	W/Z	Am Steiger 11	Am Steiger
24	W/Z*	Burggartenweg 3	Kindergarten Isserstedt
25	W/Z	Landgrafenstieg 2	Landgrafenstieg
26	W/Z	Am Johannisfriedhof1	Katholische Kita St. Johannes
27	W/Z	Bibliotheksweg 2	Janusz Korczak
28	W/Z	Wildstraße 7	Kunterbunt
29	W/Z	Felsenkellerstr. 7a	Pi mal Daumen
30	W/Z	Hardenbergweg 59	Sternschnuppe
31	W/Z	August-Bebel-Str. 24	Leutragarten
32	W/Z	Lauensteinweg 33	Lauensteinweg
33	W/Z	Philosophenweg 24	Sprachkiste
34	W/Z	Schaefferstraße 1	Marie Juchacz
35	W/Z	Am Herrenberge 3	Lichtenhainer Zwerge
54	Wi	Anna-Siemsen-Str. 1	Wirbelwind (Schwabenhaus nach Standortverlagerung)
55	Wi	Hahnengrundweg 7	Ammerbach
56	Wi*	Am alten Weinberg 2	Zum Leutratal
57	Wi*	Alte Hauptstraße 16	Waldorfkindergarten
58	Wi	Ammerbacher Str. 23	Billy
59	Wi	Albert-Einstein-Str. 1	Beutenberg
60	Wi	Keßlerstraße 2	Burgauzwerge
61	Lo	Martin-Niemöller-Str. 7	Anne Frank
62	Lo	Drackendorfer Str. 12a	Frechdachs
63	Lo	Carolinenstraße 1	Buratino + Harlekin
64	Lo	Kastanienstraße 11a	Schatzinsel
65	Lo	Fregestraße 1	Knirpsenland
66	Lo	Fregestraße 3	Regenbogen
67	Lo	Felix-Auerbach-Str. 1	Tausendfüßler
68	Lo	Fregestraße 1	Arche Noah
69	Lo	R.-Breitscheid-Str. 2	Kinderzeit
70	Lo	Göschwitzer Str. 23	Saaleknirpse

PR - Planungsraum, N - Nord, W/Z - West/Zentrum, O - Ost, Wi - Winzerla, Lo - Lobeda, Ort – Ortschaften

** im PR Ortschaften befindliche Standorte werden im Kindertagesstättenbedarfsplan im jeweils angrenzenden PR erfasst*

Änderungen zum FNP 2006:

Die **Standort-Ergänzungen** erfolgen entsprechend ihrem tatsächlichen Bestand bzw. aus der aktuellen Kindertagesstättenbedarfsplanung.

D.4.3.2. Planungsgrundlagen

- Mittelfristige Bedarfsplanung von Kindertagesbetreuungsangeboten in Jena, Beschluss 23/2115-BV am 27.09.2023 (Stadt Jena 2023a)
- Kindertagesstätten-Bedarfsplan 2024/25, Beschluss 24/2480-BV am 28.08.2024 (Stadt Jena 2024h)
- Kindertagesstätten-Bedarfsplan 2025/26, Beschluss 25/0401-BV vom 13.08.2025 im Jugendhilfeausschuss (Stadt Jena 2025e)
- Mittelfristigen Bedarfsplanung von Kindertagesbetreuungsangeboten – Fortführung der Anpassung des Kita-Netzes an die demografische Entwicklung in Jena, Stadtratsbeschluss 25/0538-BV vom 24.09.2025 (Stadt Jena 2025f)

D.4.3.3. Entwicklungsziele, Bedarfsermittlung, Prognosen

Die Stadt Jena ist gemäß §3 Thüringer Kindergartengesetz (ThürKigaG) verpflichtet, die erforderlichen Plätze in Kindertageseinrichtungen bereitzustellen. Grundsätzlich verfolgt die Stadt Jena hierbei folgende **Ziele**:

≡ Bereitstellung eines in quantitativer und qualitativer Hinsicht **bedarfsgerechten Angebotes** an Kindertagesstätten in allen Planungsräumen

≡ Gewährleistung der **Erreichbarkeit** einer Kindertagesstätte für alle Bevölkerungsgruppen

≡ Vernetzung und Weiterentwicklung der stadtteilorientierten Bildungs- und Betreuungsangebote

Für die Bedarfsplanung der Kindertageseinrichtungsplätze bestehen bundes-, landes- und kommunalrechtliche Vorgaben. Veränderte Rechtsgrundlagen für den Anspruch auf einen Betreuungsplatz stellen die Kommunen vor die große Herausforderung, ausreichend Plätze in Kindertagesstätten bereit zu stellen. Nach §2 ThürKigaG besteht der Rechtsanspruch auf Förderung in einer Kindertageseinrichtung ab dem vollendeten ersten Lebensjahr.

Um die Betreuung bedarfsgerecht bereitzustellen, wird die Bedarfsplanung jährlich fortgeschrieben. Der durch den Stadtrat beschlossene **Kindertagesstättenbedarfsplan 2025/26** mit mittelfristiger Bedarfsbetrachtung bis 2028 dient somit als Grundlage für Darstellung der Standorte im Flächennutzungsplan.

Im **Kita-Bedarfsplan 2025/2026** wird kurzfristig mit einem Bedarf von durchschnittlich etwa 4.496 Kindertagesbetreuungsplätzen gerechnet. Mit den vorhandenen Kapazitäten von durchschnittlich 5.668 Betreuungsplätzen kann der Bedarf vollständig gedeckt werden. Aufgrund des zurückgehenden Bedarfes ergibt sich die Notwendigkeit von Platzreduzierungen oder der Schließung von Kita-Standorten. In einer mittelfristigen Prognose zur Bedarfsentwicklung werden etwa 1.000 Plätze mehr zur Verfügung stehen, als die Jenaer Kinder benötigen. Zielstellung der mittelfristigen Kita-Bedarfsplanung ist es daher, Kapazitäten im Umfang von **zunächst etwa 500 Plätzen bis Ende 2027 abzubauen** (Stadtratsbeschluss 23/2115-BV am 27.09.2023, Amtsblatt 42/23). Darüber hinaus wird in der „Mittelfristigen Bedarfsplanung von Kita-Betreuungsangeboten - Fortführung der Anpassung des Kita-Netzes an die demografische Entwicklung in Jena" (Stadtratsbeschluss 25/0538-BV vom 24.09.2025) eine **Reduzierung von weiteren 500 Plätzen bis Ende 2030** als Zielgröße benannt. Die Beschlussfassung der einzelnen Maßnahmen erfolgt dann mit den jährlichen Kita-Bedarfsplänen; mit diesen werden ein kontinuierliches Monitoring der demographischen Entwicklung geleistet und die städtischen Prognosedaten jährlich aktualisiert. So können Handlungsbedarfe frühzeitig erkannt und entsprechende Maßnahmen veranlasst werden.

D.4.3.4. Planungen

Im Flächennutzungsplan werden folgende **geplante Standorte für Kindertagesstätten** durch das Planzeichen **Kindertagesstätte** dargestellt:

Tabelle D.4. / 6: Geplante Standorte für Kindertagesstätten

Nr. *	PR	Standort	Bezeichnung
1	O	Jenzigweg (planungsrechtlich gesichert)	Kita am Jenzigweg

PR - Planungsraum, N - Nord, W/Z - West/Zentrum, O - Ost, Wi - Winzerla, Lo - Lobeda, Ort – Ortschaften

** Nummerierung = Zuordnung der Flächen in der Textkarte*

Begründung der Planungen:

Nr. 1: Der Standort am **Jenzigweg** wird gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan B-Wj 13 „Schulstandort Jenzigweg“, der im westlichen Teil einen Standort zur Errichtung einer Kindertagesstätte festsetzt, als planungsrechtlich gesicherter Standort dargestellt. Er kann im Sinne des strategischen Flächenmanagements als Option für Kindergarten-Standortverlagerungen innerhalb des Stadtgebietes dienen oder nach planungsrechtlicher Anpassung andere Nutzungsformen des Gemeinbedarfes aufnehmen.

Hinweis: Der Beschluss zur **Neuerrichtung eines Kindergartens in Jena-Nord** (aus dem Kindertagesstättenbedarfsplan 2019/20) wurde gemäß der „Mittelfristigen Bedarfsplanung von Kindertagesbetreuungsangeboten in Jena“ (Stadtratsbeschluss 23/2115-BV am 27.09.2023) aufgehoben. Eine Darstellung im FNP erfolgt insofern nicht.

D.4.3.5. Rücknahme von Standorten des FNP 2006

Aufgrund der Zielstellung der mittelfristigen Kita-Bedarfsplanung, Kapazitäten im Umfang von zunächst etwa 500 Plätzen bis 2027 abzubauen, entfallen folgende im FNP 2006 dargestellten Kita-Standorte bzw. sind perspektivisch fortfallend:

Tabelle D.4. / 7: perspektivisch fortfallende sowie entfallene Standorte für Kindertagesstätten

Nr.	PR	Standort	Bemerkung
1	O	Dammstraße 36	perspektivisch fortfallend (ab 2028)
2	W/Z	Frauengasse 11	Entfall nach Nutzungsaufgabe 2025
3	W/Z	Forstweg 34	Entfall nach Nutzungsaufgabe 2025
4	Wi	Distelweg 1a	perspektivisch fortfallend (ab 2028)

PR - Planungsraum, N - Nord, W/Z - West/Zentrum, O - Ost, Wi - Winzerla, Lo - Lobeda, Ort – Ortschaften

Konkrete **Standorte einer weiteren Reduzierung** sind aktuell nicht bekannt. Entsprechende Angaben im Flächennutzungsplan (Fortfall) können insofern hierfür aktuell nicht erfolgen.

Begründung:

perspektivisch fortfallende Kita-Standorte:

Mangels hinreichend verfestigter und abgestimmter Nachnutzungsperspektiven zum Redaktionsschluss der Begründung (23.04.2026) wird für Standorte Nr. 1 und 4 die bisherige Darstellung als Fläche für den Gemeinbedarf zunächst beibehalten. Eine anderweitige Darstellung setzt eine hinreichend verfestigte städtebauliche Zielvorstellung voraus, die derzeit noch nicht vorliegt. Da es sich um räumlich und sachlich abgrenzbare Einzelflächen handelt und die Grundzüge der Gesamtplanung hierdurch nicht berührt werden, bleibt die Konkretisierung einer künftigen Nachnutzung den hierfür einschlägigen nachfolgenden Planungs- und ggf. Zulassungsverfahren vorbehalten.

Nr. 1: Für den Standort Dammstraße 36 im Planungsraum Ost ist gemäß dem Beschluss 23/2301-BV: "Schließung des kommunalen Kindergartens Pinocchio im Rahmen der mittelfristigen Kita-Bedarfsplanung" eine Standortaufgabe bis 31.12.2027 vorgesehen. Da die Standortaufgabe erst ab 2028 erfolgt, wird der Standort im Planteil noch dargestellt, in der Begründung aber als „fortfallend“ erläutert (siehe Tab. D.4. / 5 Bestehende Standorte für Kindertagesstatten, Nr. 38).

Nr. 4: Für den Standort Distelweg 1a im Planungsraum Winzerla ist eine Standortverlagerung vorgesehen. Da die Verlagerung an einen neuen Standort erst ab 2028 geplant ist, wird der Standort Distelweg 1a im Planteil noch dargestellt, in der Begründung aber als „fortfallend“ erläutert (siehe Tab. D.4. / 5 Bestehende Standorte für Kindertagesstatten, Nr. 53).

entfallene Kita-Standorte:

Nr. 2 und 3: Die bisher mittels Planzeichen „Kindertagesstätte“ dargestellten Standorte Frauengasse 11 und Forstweg 34 sind nach Aufgabe der Nutzung im Jahr 2025 entfallen. Das Planzeichen wurde im Rahmen der FNP-Fortschreibung in Anpassung an den Kita-Netzplan bzw. an die mittelfristigen Bedarfsplanungen zurückgenommen.

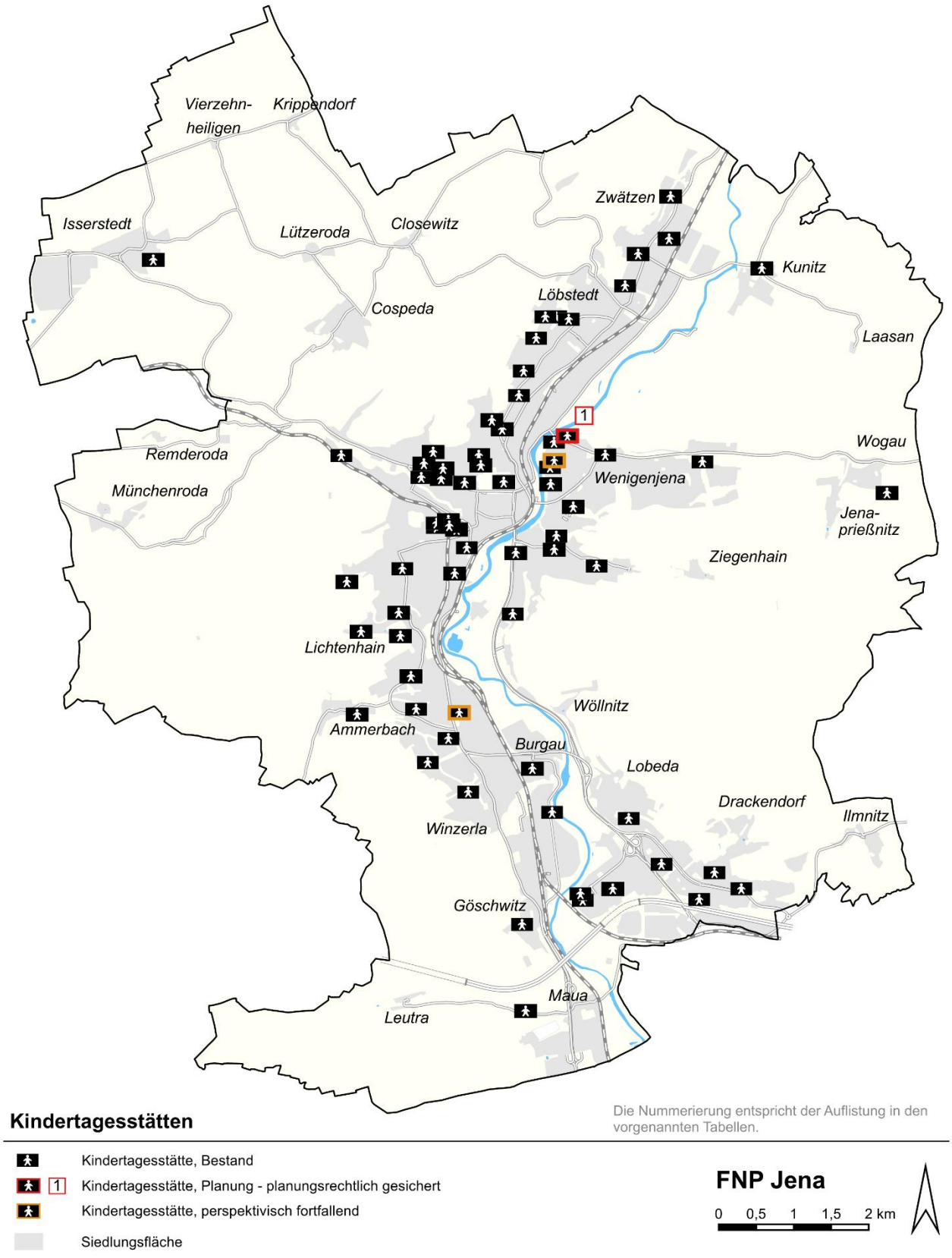


Abb. D.4. / 3: Textkarte Ausstattung mit Kindertagesstätten (eigene Darstellung FD Stadtentwicklung)

D.4.4. Ausstattung mit sozialen Zwecken und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen sowie Ausstattung mit stationären Pflegeeinrichtungen

D.4.4.1. Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

D.4.4.1.1. Ausgangslage

In einer lebendigen Stadt wie Jena existiert eine große Bandbreite an sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen der Stadt Jena und weiterer Vereine und Verbände für die verschiedenen Bevölkerungsgruppen. Hierzu zählen spezielle Angebote für Familien und Menschen mit Behinderungen, aber auch Stadtteilzentren sowie Einrichtungen der Kinder- und Jugendarbeit oder Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende. Die Einrichtungen nehmen häufig die Funktion eines Treffpunkts im Stadtteil wahr und dienen Bürgern zur Kommunikation und Vernetzung.

Das Angebot an Einrichtungen der **Kinder- und Jugendarbeit** richtet sich nach den Interessen und Problemlagen von Kindern und Jugendlichen und berücksichtigt sozialräumliche Bedingungen. Kinder- und Jugendarbeit ist „[…] Teil einer auf Emanzipation, Partizipation und Integration abzielenden Erziehung und Bildung sowie ein eigenständiger außerschulischer und außerfamiliärer Erziehungs- und Bildungsbereich. Sie leistet einen wesentlichen Beitrag zur Aufrechterhaltung einer ausgewogenen sozialen Infrastruktur, die in besonderem Maße der Integration von sozial benachteiligten Kindern und Jugendlichen dient […] Um den Bestand an Einrichtungen und Projekten der Kinder- und Jugendarbeit in Jena systematisch feststellen, in geeigneter Weise darstellen und bewerten zu können, wird seit 2011 der Qualitätsbericht als formale Vorlage für den jährlichen Arbeitsbericht der Jugendhilfeträger an die Verwaltung verwendet.“(Stadt Jena 2024i, S. 2) Die fortgeschriebenen Jugendförderpläne 2022 und 2025/26 untersetzen die strategischen Leitlinien des Jugendförderplans 2017/18, wobei der Fokus hier auf allgemeinen Zielstellungen in themenspezifischen Arbeitsfeldern, wie Jugendverbandsarbeit, offene Jugend- und Kinderarbeit, Schul- und Straßensozialarbeit und Jugendschutz - und weniger auf standortkonkreten Aussagen für die räumliche Planung – liegt. Die vorhandene Infrastruktur für die Kinder- und Jugendsozialarbeit soll erhalten bleiben.

Die folgenden **sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen** werden im Flächennutzungsplan durch das Planzeichen **Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen** in ihrem Bestand gesichert. Hier sind sowohl die im **Jugendförderplan 2017/18** aufgelisteten Einrichtungen als auch die in Konzentrationsbereichen des Gemeinbedarfs befindlichen Standorte enthalten.

Tabelle D.4. / 8: Bestehende Standorte für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (grau hinterlegte Standorte = bereits im FNP 2006 erfasst, hinzugekommene Standorte werden weiß hinterlegt und nachfolgend erläutert; **fett** = gemäß Jugendförderplan 2017/2018)

Nr.	PR	Standort	Bezeichnung
1	N	Camburger Straße 65	**Jugendbildungs- u. Begegnungszentrum Polaris** / Drudel 11 e.V.
2	N	Fritz-Winkler-Straße 2b	Soziokulturelles Zentrum „Am ehemaligen Schlachthof“
3	W/Z	Johannisstraße 13 / 14	**Jugendzentrum „JG Stadtmitte“** / Rosenkeller e.V
4	W/Z	Seidelstraße 21	**Demokratischer Jugendring e.V.**
5	W/Z	Otto-Schott-Platz 1	Naturerlebniszentrum
6	O	Marie-Juchacz-Straße 1	**Jugendzentrum „Eastside“**
7	O	Roland-Ducke-Weg 2	**Fan-Projekt Jena e.V.**
8	Wi	Hugo-Schrade-Straße 51	**Jugendzentrum „Hugo“ und Streetwork Winzerla**
9	Wi	Schrödinger-Straße 44	**Freizeitladen Winzerla**
10	Wi	An der Kelter 8	Wohnheim des Saale-Betreuungswerkes Lebenshilfe Jena gGmbH
11	Lo	Fregestraße 3	**Jugendzentrum „Klex“** / Kindersprachbrücke e.V.
12	Lo	Erlanger Allee 114	(Standortnachnutzung des ehemaligen JC "Treffpunkt" für soziale Zwecke / Nutzungen des Gemeinbedarfs)

13	Lo	Drackendorfer Straße 12 a	**JuMäX Jena e.V. - Verein für geschlechtersensible Sozialarbeit**
14	Lo	Werner-Seelenbinder- Straße 26	**JuMäX Jena e.V. - Abenteuerspielplatz**
15	Lo	Werner-Seelenbinder-Str. 28/28a	Stadtteilzentrum LISA
16	Lo	Th.-Renner- Straße 1a	KuBus Begegnungsstätte
17	Lo	Emil-Wölk-Straße 11	offene Jugendarbeit in Sporthalle: Freie berufsbildende Schule Jena der Thüringer Sozialakademie
18	Lo	Kastanienstr. 11	Jugendmigrationsdienst (AWO)
19	Lo	Karl-Marx-Allee 13	Jugendzentrum „Westside“

PR - Planungsraum, N - Nord, W/Z - West/Zentrum, O - Ost, Wi - Winzerla, Lo - Lobeda, Ort – Ortschaften

Änderungen zum FNP 2006:

Nr. 2: Gemäß Stadtratsbeschluss vom 05.04.2017 erfolgt nach Flächenankauf durch die Stadt Jena und Vergabe eines Erbbaurechts die Nutzung als **soziokulturelles Zentrum „Am ehemaligen Schlachthof“** mit dem Ziel der Förderung von Kunst, Kultur, Umweltschutz, Bildung und Sport.

Nr. 5: Der traditionsreiche Naherholungsbereich **Otto-Schott-Platz** diente in der Vergangenheit sportlichen, gesellschaftlichen, gewerblichen und kulturellen Nutzungen und ist im FNP 2006 als Freisportanlage gesichert worden (Symbol Reitsport).

Das 1912 durch seinen Namensgeber Otto Schott erworbene Areal entwickelte sich in den 1920er und 1930er Jahren zu einem sportlichen und kulturellen Zentrum sowie einem bekannten Ausflugsort mit alljährlichen Veranstaltungen. Neben der Gaststätte entstanden z.B. Spiel- und Sportplätze, ein Gebäude für Übernachtungen und ein Musikpavillon. Nach einer Nutzung des Geländes durch einen privaten Betreiber um die Jahrtausendwende erarbeiteten der kommunale Eigenbetrieb KSJ und die städtische Gesellschaft ÜAG gGmbH Jena 2009 ein Konzept für die Revitalisierung des Standorts zu einem städtischen **Naturerlebniszentrum**. Zu diesem Zweck erfolgte auf der Grundlage des Stadtratsbeschusses 17/1593-BV vom 18.01.2018 der Flächenerwerb durch die Stadt Jena. Das Areal des Naherholungszentrums am Schottplatz stellt einen geeigneten Standort dar. Das Umfeld bietet ebenfalls ausreichend Potenzial für die qualifizierte Umsetzung eines Naturerlebniszentrums als Plattform für Umweltbildung, Naturerlebnis und Landschaftspflege, ohne dabei das Schutzgut Natur zu beeinträchtigen. Mit Einsatz von 1,8 Mio € Fördermitteln des Freistaats Thüringen wird die Nutzung eines traditionsreichen Ortes der Jenaer Naherholung fortgesetzt. Unter Nachnutzung der bestehenden Einrichtungen und Freianlagen stehen im Interesse der Allgemeinheit insbesondere Bildungsangebote im Zusammenhang mit Naturschutz und Naturerleben zur Verfügung.

Nr. 19: Der Neubau des **Jugendzentrums** Westside an der Karl-Marx-Allee 13 durch die Stadt Jena erfolgte im Jahr 2021 in Zusammenhang mit der Standortverlagerung des bestehenden Jugendclubs "Treffpunkt" (Erlanger Allee 114). Mit dem neuen Standort befinden sich die Angebote der Jugendarbeit in zentralerer Lage und im Einzugsbereich der an der Karl-Marx-Allee befindlichen, mannigfaltigen Einrichtungen sozialer Infrastruktur (z.B. Schulen, Schwimmhalle, Kubus-Begegnungsstätte).

Die weiteren **Standort-Ergänzungen** erfolgen entsprechend ihrem tatsächlichen Bestand bzw. der Angaben aus dem Jugendförderplan.

Gemeinschaftsunterkünfte

In §1 Absatz 6 BauGB wurde der Katalog der städtebaulichen Belange durch „[…] die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung“ ergänzt. Die übergangsweise Unterbringung von Flüchtlingen und Asylsuchenden kann in Anlagen für soziale Zwecke stattfinden. Für die Unterbringung von Asylantragstellern und Kontingentflüchtlingen bis zum Bezug eigenen Wohnraums werden folgende **Gemeinschaftsunterkünfte** im Flächennutzungsplan durch das Planzeichen **sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen** gesichert:

Tabelle D.4. / 9: Bestehende Gemeinschaftsunterkünfte

Nr.	PR	Standort	Plätze / Personen
1	N	Spitzweidenweg 107	125
2	N	Juri-Gagarin-Straße 32	68
3	W/Z	An der Weidigsmühle 10	80
4	W/Z	Erfurter Straße 35 (ehem. Hautklinik)	100
5	Wi	Hugo-Schrade-Straße 41	44
6	Lo	Theobald-Renner-Straße 7a	60
7	Lo	Emil-Wölk-Straße 11 a	80

PR - Planungsraum, N - Nord, W/Z - West/Zentrum, O - Ost, Wi - Winzerla, Lo - Lobeda, Ort – Ortschaften

Änderungen zum FNP 2006:

Die **Standort-Ergänzungen** erfolgen entsprechend ihrem tatsächlichen Bestand.

Neben diesen langfristig zu sichernden Standorten verfügt die Stadt Jena über weitere Standorte und Möglichkeiten, die für aktuelle Bedarfe zur Verfügung stehen. Aufgrund der nicht absehbaren Bedarfe können einzelne Einrichtungen langfristig einer anderen Nutzung zugeführt werden.

D.4.4.1.2. Planungsgrundlagen

- Jugendförderplan 2017/18, Stadtratsbeschluss 16/1113-BV, Anlage 1 (Stadt Jena 2016c)
- Jugendförderplan 2022, Stadtratsbeschluss 21/1084-BV, Anlage 1 (Stadt Jena 2021c)
- Jugendförderplan 2025/26 (Beschluss Jugendhilfeausschuss vom 11.12.2024) (Stadt Jena 2024i)

D.4.4.1.3. Entwicklungsziele, Bedarfsermittlung, Prognosen

Die Bedarfsermittlungen für die Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen und konkrete Planungen erfolgen über die sektoralen Fachplanungen.

Die Sicherung der Kinder- und Jugendarbeit gemäß **Jugendförderplan 2017/18 bzw. 2022 und 2025/26** erfolgt neben der Bereitstellung finanzieller Mittel und personeller Ressourcen durch die Flächensicherung. Die im FNP dargestellten Standorte der Kinder- und Jugendarbeit ergänzen das System sportlicher, kultureller und anderer außerschulischer Angebote des Gemeinbedarfs. Im Jugendförderplan der Stadt Jena sind strategische Leitlinien für die Jugendarbeit und Jugendsozialarbeit verankert mit den **Zielen**:

≡ Schaffung und Sicherung attraktiver Treffpunkte

≡ Erhaltung und stufenweise Sanierung von Räumlichkeiten

≡ Stärkung der Kompetenzen zur sozialen Integration in Schule und Gemeinwesen

≡ allen Kindern und Jugendlichen sehr gute Bedingungen und vielfältige Gelegenheiten für ihre Entwicklungsprozesse bieten (Chancengleichheit, Erreichbarkeit, bedarfsgerechte Öffnungszeiten)

Die Bedarfsermittlung und Planung von Angeboten für Kinder und Jugendliche in Jena erfolgt in der Fachplanung nach sozialräumlichen und sozialpolitischen Planungsaspekten. Die Ergebnisse und Erkenntnisse werden im jeweiligen Jugendförderplan verankert. Der planerische Bedarf für Einrichtungen der Kinder- und Jugendarbeit ergibt sich aus den Ergebnissen im Jugendförderplan erarbeiteten Bestandsanalyse.

Gemeinschaftsunterkünfte

Für die Stadt Jena besteht entsprechend dem Thüringer Flüchtlingsaufnahmegesetz sowie der Thüringer Flüchtlingsverteilungsverordnung die Pflicht, ausländische Flüchtlinge mit Wohnraum zu versorgen. Die

Zahl der ankommenden Flüchtlinge in Jena ist nach den intensiven Jahren 2015 und 2016 stark gesunken, daher sind zahlreiche, zwischenzeitlich betriebene Not- und Gemeinschaftsunterkünfte wieder geschlossen worden. Voraussichtlich wird die oben angegebene Kapazität mittelfristig ausreichen, um die Aufnahmeverpflichtungen der Stadt Jena zu erfüllen.

Die bestehenden Gemeinschaftsunterkünfte werden über die Darstellungen des Flächennutzungsplans gesichert, ein Bedarf für eine Ausweisung zusätzlicher Flächen und Einrichtungen kann aufgrund der dynamischen Situation für einen mittel- bis langfristigen Zeithorizont aktuell nicht abgeschätzt werden.

D.4.4.1.4. Planungen

Die Stadt Jena verfügt als Oberzentrum über eine gute Ausstattung mit sozialen Einrichtungen. Über die Erhaltung der bestehenden Einrichtungen des Gemeinbedarfs für soziale Zwecke wird ein qualitativ hochwertiges Angebot zur Freizeitgestaltung und Jugendarbeit gesichert.

Darüber hinaus wird im Flächennutzungsplan folgender **geplanter Standort für Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen** durch ein Planzeichen dargestellt:

Tabelle D.4. / 10: Geplante Standorte für Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Nr. *	PR	Standort	Bezeichnung	Flächenbezug:
1	Wi	Winzerla	Begegnungszentrum	(nur Planzeichen) Die Entscheidung zur Durchführung des Neubaus ist für die Stadtratssitzung am 06.05.2026 vorgesehen (nach FNP-Redaktionsschluss 23.04.2026).

PR - Planungsraum, N - Nord, W/Z - West/Zentrum, O - Ost, Wi - Winzerla, Lo - Lobeda, Ort – Ortschaften

** Nummerierung = Zuordnung der Flächen in der Textkarte*

Begründung der Planungen:

Nr. 1: Mit dem Beschluss 23/2305-BV „**Begegnungszentrum in Winzerla“** vom 24.01.2024 bekundete der Jenaer Stadtrat, durch die Errichtung eines Begegnungszentrums adäquate Räumlichkeiten für die Aktivitäten im Stadtteil Winzerla und zur sozialen Stärkung des Quartiers bereitzustellen. Bereits 2021 wurde in Abstimmung mit dem Stadtteilbüro Winzerla die Bedarfsermittlung im Stadtteil durchgeführt und darauf aufbauend ein Nutzungskonzept entwickelt. Dieses Konzept wurde 2024 aktualisiert und ein Raumbuch erstellt. Parallel dazu wurden verschiedene Standortvarianten für das Bürgerzentrum in Winzerla geprüft. In direkter Nachbarschaft zum Enver-Şimşek-Platz soll sich das Bürgerzentrum zur sozialen Vernetzung, gelebten Inklusion sowie politischen Bildung, als ein lokaler und über die Stadtgrenzen hinaus relevanter Ort der Demokratiebildung und des interkulturellen Dialogs herausstellen.

Der Einleitungsbeschluss 24/0251-BV zum Bebauungsplan B-Wz07 „Bürgerbegegnungszentrum Winzerla als Raum für lebendige Demokratie, Jena-Winzerla" wurde am 26.03.2025 durch den Stadtrat gefasst.

D.4.4.2. Kirchen und kirchliche Einrichtungen

D.4.4.2.1. Ausgangslage

Die in der Stadt Jena vorhandenen Kirchgemeinden verschiedener Konfessionen sind nicht allein Zentrum des religiösen Lebens, sondern übernehmen auch vielfältige Aufgaben im sozialen Bereich. Sie sind gleichmäßig über das Stadtgebiet verteilt. Im Flächennutzungsplan werden **bestehende kirchliche Standorte** des Gemeinbedarfs mit dem entsprechenden Planzeichen **Kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen** dargestellt. Einrichtungen, welche lediglich Räumlichkeiten innerhalb von anders genutzten Gebäuden beanspruchen (z.B. Gemeinderäume, Andachtsräume) oder mit anderen Nutzungen unterlagert sind, werden nicht gesondert dargestellt.

Tabelle D.4. / 11 Bestehende Kirchen und kirchliche Einrichtungen (grau hinterlegte Standorte = bereits im FNP 2006 erfasst)

Nr.	PR	Standort	Bezeichnung
1	N	Stifterstraße 2	Adventgemeinde Jena
2	N	Dornburger Straße 28	Christusgemeinde Jena e.V.
3	N	Am Teich 1	Evangelisch-Lutherische Kirche Löbstedt
4	N	Pfarrgasse	Evangelisch-Lutherische Kirche Zwätzen
5	N	Camburger Straße 83	Neuapostolische Kirche
6	N	Merseburger Straße 38	Gemeindehaus Simon Petrus (ev.-luth.)
7	W/Z	Kahlaische Straße 9	Evangelisch-Freikirchliche Gemeinde Jena
8	W/Z	Philosophenweg 1	Evangelisch-Lutherische Friedenskirche
9	W/Z	Hornstraße 4	Melanchthonhaus (ev.-luth.)
10	W/Z	Lützowstraße	Evangelisch-Lutherische Kirche Lichtenhain
11	W/Z	Kirchplatz 1	Evangelisch-Lutherische Stadtkirche
12	W/Z	Humboldtstr. 29	Evangelisch-Methodistische Kirche
13	W/Z	August-Bebel-Str. 17A	Evangelische Studentengemeinde
14	W/Z	Wagnergasse 28	Thür. Gemeinschaftsbund e.V. Landeskirchliche Gemeinschaft
15	W/Z	Wagnergasse 34	Katholische Kirche
16	O	Schlippenstraße	Evangelisch-Lutherische Schillerkirche Wenigenjena
17	O	Am Steinborn 136	Albert-Schweitzer-Gemeindezentrum (ev.-luth.)
18	O	Hügelstraße 6a	Gemeindezentrum Lutherhaus (ev.-luth.)
19	Wi	Teichgasse 4	Evangelisch-Lutherische Kirche Winzerla
20	Wi	Geraer Str. 69	Evangelisch-Lutherische Kirche Burgau
21	Lo	Susanne-Bohl-Str.	Evangelisch-Lutherische Kirche Lobeda
22	Lo	Martin-Niemöller-Straße 4	Martin-Niemöller-Haus (ev.-luth.)
23	Ort	Waldstraße 3	Evangelisch-Lutherische Kirche Ammerbach
24	Ort	Closewitz 2	Evangelisch-Lutherische Kirche Closewitz
25	Ort	Kirchgasse	Evangelisch-Lutherische Kirche Cospeda
26	Ort	Am Goethepark 3	Evangelisch-Lutherische Kirche Drackendorf
27	Ort	Alte Hauptstraße 1	Evangelisch-Lutherische Kirche Göschwitz
28	Ort	Am Rasen	Evangelisch-Lutherische Kirche Isserstedt
29	Ort	Dorfstraße 30	Evangelisch-Lutherische Kirche Jenaprießnitz
30	Ort	Am Gönnabach 9	Evangelisch-Lutherische Kirche Krippendorf
31	Ort	Kirchstraße	Evangelisch-Lutherische Kirche Kunitz
32	Ort	Leutra	Evangelisch-Lutherische Kirche Leutra
33	Ort	Zum Rundling	Evangelisch-Lutherische Kirche Lützeroda
34	Ort	An der Kirche	Evangelisch-Lutherische Kirche Maua
35	Ort	Münchenroda	Evangelisch-Lutherische Kirche Münchenroda
36	Ort	Vierzehnheiligen	Evangelisch-Lutherische Kirche Vierzehnheiligen
37	Ort	Unterdorfstraße	Evangelisch-Lutherische Kirche Wöllnitz
38	Ort	Edelhofgasse 9	Evangelisch-Lutherische Kirche Ziegenhain

PR - Planungsraum, N - Nord, W/Z - West/Zentrum, O - Ost, Wi - Winzerla, Lo - Lobeda, Ort – Ortschaften

Änderungen zum FNP 2006:

Die **Ergänzungen der kirchlichen Standorte** erfolgen entsprechend ihrem tatsächlichen Bestand.

D.4.4.2.2. Entwicklungsziele, Bedarfsermittlung, Prognosen

Die bestehenden kirchlichen Einrichtungen werden über die Darstellungen des Flächennutzungsplans gesichert, ein Bedarf für eine Ausweisung zusätzlicher Standorte ist derzeit nicht erkennbar.

D.4.4.3. Stationäre Pflegeeinrichtungen / Einrichtungen für Senioren

D.4.4.3.1. Ausgangslage

Die Stadt Jena verfügt über ein sehr gut funktionierendes und flächendeckendes Netz von Beratungs-, Begegnungs- und Besuchsangeboten für Senioren. Neben allgemeiner Beratung sowie der Organisation und Vermittlung von Hilfsdiensten gehören Angebote für Prävention, Bildung, Kultur, Sport, Freizeit und Hobby zu den Aufgaben der Einrichtungen der offenen Altenhilfe.

Eine stationäre Pflege ist in 12 Pflegeeinrichtungen möglich. Diese halten ein Angebot von ca. 1.172 Plätzen plus ca. 40 Tagespflegeplätze vor. Folgende **Pflegeeinrichtungen für die stationäre Pflege** werden im Planteil durch das Planzeichen **Pflegeeinrichtung (stationär)** dargestellt und somit gesichert (grau hinterlegte Standorte = bereits im FNP 2006 erfasst):

Tabelle D.4. / 12: Bestehende Pflegeeinrichtungen (stationäre Pflege)

Nr.	PR	Standort	Bezeichnung	Plätze
1	N	Naumburger Str. 55a	AWO Seniorenzentrum Am Heiligenberg	88
2	N	Naumburger Str. 114	Gesundheits- und Seniorenzentrum Jena GmbH	32 + 16 Tagespflege
3	N	Lerchenfeld 3	Katharinenhof im Lerchenfeld	82
4	N	Camburger Str. 69	Vitanas Senioren Centrum Im Saaletal	132 + 12 Tagespflege
5	W/Z	Semmelweisstr. 14-16	Caritas Altenzentrum Luisenhaus gGmbH	101
6	W/Z	Sellierstr.8	Diakonie Ostthür. (DO) Seniorenwohnen Am Villengang	87
7	W/Z	Forstweg 59	Curanum Seniorenzentrum Jena	92
8	O	Löbichauer Str. 71	DO Seniorenzentrum Gertrud Schäfer Haus	60 + 12 Tagespflege
9	Wi	Friedrich-Zucker-Str.2	DRK Seniorenheim Am Kleinertal	130
10	Wi	Schrödinger Str. 94	Linimed Pflegeheim Am Hahnengrund GmbH	40
11	Lo	Schlegelstr. 1	DO Wohn- u. Seniorenzentrum Käthe Kollwitz	122
12	Lo	Karl-Marx-Allee 22	KORIAN Zentrum für Betreuung und Pflege	106

PR - Planungsraum, N - Nord, W/Z - West/Zentrum, O - Ost, Wi - Winzerla, Lo - Lobeda, Ort – Ortschaften

Änderungen zum FNP 2006:

Die **Standort-Ergänzungen** erfolgen entsprechend ihrem tatsächlichen Bestand.

Darüber hinaus gibt es noch ca. 90 Tagespflegeplätze anderer Anbieter. Zusätzlich stehen für die ambulante Versorgung 19 ambulante Pflegedienste flächendeckend zur Verfügung und es gibt für den Bereich des Servicewohnens bzw. altengerechten Wohnens in Jena eine Vielzahl von Einrichtungen verschiedener Anbieter. Diese Wohnformen werden in Service Wohnen / Betreutes Wohnen (16 Einrichtungen) oder Pflegewohngemeinschaften (9 Einrichtungen) unterschieden - nach Bedarf sind für Bewohner Unterstützungs- und Pflegeleistungen wählbar. Eine Darstellung solcher Wohnformen im Planteil des Flächennutzungsplans erfolgt jedoch nicht auf Grund der generalisierenden Darstellungsart eines Flächennutzungsplans als abstrahierender Strukturplan.

D.4.4.3.2. Planungsgrundlagen

- Altenbericht und Handlungsempfehlungen für die Stadt Jena 2023, Stadtratsbeschluss 23/2020-BV vom 29.06.2023 (siehe Amtsblatt 31/23) (Stadt Jena 2023b)

D.4.4.3.3. Entwicklungsziele, Bedarfsermittlung, Prognosen

Bedarfsermittlungen für die Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen und konkrete Planungen erfolgen über sektorale Fachplanungen.

Grundsätzlich bestehen folgende **Ziele** der Stadtentwicklung:

≡ Bedarfsgerechte Sicherung von Einrichtungen für Senioren

≡ „[…] Erweiterung des Angebotes an alternativen Wohnformen und ambulanten Betreuungsdiensten für Senioren […]“ (Stadt Jena 2017a, S. 72)

In den kommenden Jahren muss mit einer Alterung der Gesellschaft umgegangen werden. Gemäß der Bevölkerungsprognose 2019 der Stadt Jena wird die zukünftige Altersstruktur von Jena durch die demografischen Wellen der Vergangenheit bestimmt. So ist auf Grund der starken 1930er Jahrgänge bis 2035 eine deutliche Zunahme der 80-Jährigen und Älteren zu verzeichnen (plus 37 %). Parallel dazu sinkt auf Grund der schwächeren 1940-er Kriegsjahrgänge die Gruppe der Senioren im Alter von 65- bis unter 80 Jahren (minus 3 %). (vgl. Stadt Jena 2019a, S. 8)

Mit dieser voraussichtlichen Entwicklung ist eine erhöhte Nachfrage nach Pflege für ältere Menschen verbunden. Da dieser Bedarf sich sukzessive entwickeln wird, besteht die Möglichkeit, durch schrittweise Kapazitätserweiterungen gerade auch im Bereich der häuslichen Pflege angemessen zu reagieren. Entsprechende Einrichtungen und Angebote können innerhalb der Wohn-, gemischten, gewerblichen und ggf. Sonderbauflächen entwickelt und – wenn erforderlich – durch Bebauungspläne gesichert werden.

Die Bereitstellung von Pflegeplätzen erfolgt nicht durch die Stadt Jena. In Abhängigkeit von Bedarfen wird gemäß Pflegeversicherungsgesetz Investoren eine Betreibergenehmigung durch die Krankenpflegekassen ausgereicht.

Gemäß dem durch den Stadtrat am 29.06.2023 bestätigten „**Altenbericht für die Stadt Jena 2023“** (siehe: https://familie-jugend-soziales.jena.de/de/altenhilfeplanung) ergibt sich die Fördergrundlage der Altenhilfestrukturen durch die Maßnahmen nach dem als Soll-Vorschrift formulierten §71 SGB XII. Danach soll die kommunale Altenhilfe dazu beitragen, Strukturen zu schaffen, welche die Teilhabechancen und Selbstständigkeit alter Menschen so lange wie möglich unterstützen sowie durch das Alter bedingte Schwierigkeiten verhüten, verhindern oder abmildern und damit dem Anspruch „ambulant vor stationär“ gerecht zu werden.

Alternativen zu stationären Pflegeeinrichtungen sind in erster Linie Service Wohnen bzw. Betreutes Wohnen, eine wirkliche Alternative besteht aber in barrierearmem und altersgerechtem Wohnraum. Diese werden in Zukunft zunehmend an Bedeutung gewinnen. Hierbei handelt es sich um Wohnformen, die ein selbstbestimmtes Wohnen in einer selbst gewählten Wohnform durch Inanspruchnahme von ambulanter Pflege und unterschiedlichen Betreuungs- und Versorgungsdiensten ermöglicht. Dies wird derzeit zum Beispiel entsprechend dem Bebauungsplan B-Bu 06 „Altes Gut Burgau“ realisiert. Hier sind differenzierte Angebote für Senioren und weitere Bevölkerungsgruppen mit einem besonderen Wohnbedarf (z.B. Menschen mit Behinderung) geplant. Ein Pflegebereich mit ambulant betreuten Wohngruppen gehören ebenso zum Konzept, wie eine Tages- und/oder Nachtpflegeeinrichtung.

Da die Darstellungen des Flächennutzungsplans auf die Grundzüge beschränkt sind, erfolgt für nicht-stationäre Einrichtungen keine Darstellung der Standorte.

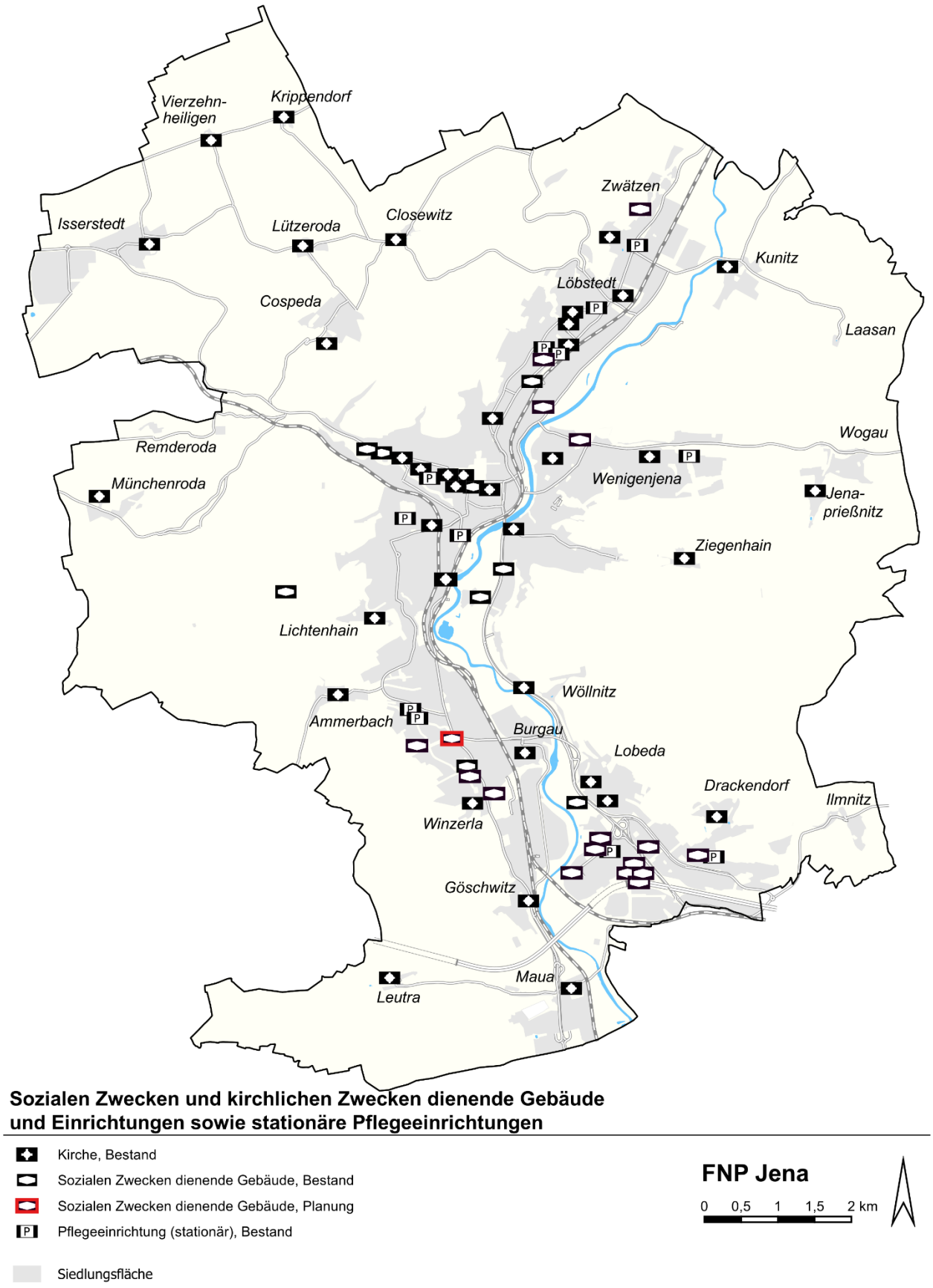


Abb. D.4. / 4: Textkarte Ausstattung mit sozialen Zwecken und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen sowie Ausstattung mit stationären Pflegeeinrichtungen (eigene Darstellung FD Stadtentwicklung)

D.4.5. Ausstattung mit Einrichtungen für Feuerwehr, Rettungswesen und Katastrophenschutz sowie öffentlichen Verwaltungsstandorten

D.4.5.1. Einrichtungen für Feuerwehr, Rettungswesen und Katastrophenschutz

D.4.5.1.1. Ausgangslage

Auf Grund der geografischen Lage mit dem langgestreckten Siedlungskörper im Saaletal und der gesetzlich vorgeschriebenen Hilfsfrist besteht für Jena ein Zwei-Wachen-Konzept. Entsprechend erfolgte in den vergangenen Jahren ein Aus- bzw. Neubau der Feuerwachen. Das 2015 bezogene Gefahrenabwehrzentrum (GAZ) im Stadtzentrum beherbergt einen Großteil der Fachdienste des Dezernates II - Ordnung, Sicherheit und Bürgerservice einschließlich der Feuerwache Nord und der zentralen Leitstelle. Mit dem Neubau wurden die Berufsfeuerwehr und Leitstelle, der Rettungsdienst, die Freiwillige Feuerwehr (FFW) und kommunale Ämter räumlich zusammengebracht und somit durch die Verbesserung von Eigenversorgung und Logistik die Einsatzmöglichkeiten verbessert. In der Feuerwache Süd ist das Lager Katastrophenschutz integriert. Neben den beiden Wachen sind 15 freiwillige Feuerwehren aktiv, deren Standorte sich großteils in den Jenaer Ortsteilen befinden und die einen bedeutungsvollen Beitrag im Bereich des sozialen Engagements und Gemeindewesens leisten, beispielsweise durch den Aufbau der Jugendfeuerwehren. Der Einsatzbereich der Feuerwehr ist – auf Grund der Zuordnung eines Teilstücks der Bundesautobahn A 4 und durch Löschhilfeverträge mit Nachbargemeinden – größer als das Stadtgebiet. Im Stadtgebiet werden die Schutzzielvorgaben gemäß den gesetzlichen Vorgaben erfüllt.

Der Rettungsdienst ist im Stadtgebiet analog zur Feuerwehr räumlich organisiert. Zentraler Anlaufpunkt ist das Nothilfezentrum im Universitätsklinikum Lobeda.

Zwei **Hubschrauberlandeplätze** werden durch das entsprechende Planzeichen gekennzeichnet. Ein Landeplatz befindet sich am Universitätsklinikum Lobeda-Ost auf dem Dach des Nothilfezentrums und ist gemäß §6 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) als offizieller Landeplatz zugelassen. Zudem ist ein bestehender Hubschrauberlandeplatz westlich Lobeda-Altstadt dargestellt, welcher ausschließlich für Rettungshubschrauber im Notfall dient. Dieser Landeplatz soll langfristig erhalten bleiben als Ersatz für den stark frequentierten Landeplatz am Klinikum.

Insbesondere im Umfeld des Hubschrauber-Sonderlandeplatzes am Universitätsklinikum ist im Rahmen von Einzelvorhaben in den nachfolgenden Planungsebenen zu beachten, dass notwendige Hindernisfreiflächen des Platzes nicht durch Bauvorhaben durchdrungen werden. Gegebenenfalls sind solche Vorhaben zur luftverkehrsrechtlichen Prüfung vorzulegen.

Im Flächennutzungsplan werden folgende **bestehende Einrichtungen der Feuerwehr, des Rettungswesens und des Katastrophenschutzes** durch das entsprechende Planzeichen dargestellt und somit gesichert (grau hinterlegte Standorte = bereits im FNP 2006 erfasst):

Tabelle D.4. / 13: Bestehende Standorte für Feuerwehr, Rettungswesen und Katastrophenschutz

Nr.	PR	Standort	Bezeichnung
1	N	Am Egelsee 9	FFW Zwätzen und Wache Rettungsdienst (nur Planzeichen)
2	W/Z	Am Anger 28	Gefahrenabwehrzentrum mit Feuerwache Nord und FFW Mitte
3	Lo	Universitätsklinikum, Am Klinikum 1	Hubschrauberlandeplatz
4	Lo	nordwestlich Lobeda-Altstadt	Hubschrauberlandeplatz
5	Ort	Göschwitz, Parkstraße 10	Lager Katastrophenschutz mit Feuerwache Süd (Berufsfeuerwehr) und FFW Winzerla und Göschwitz
Darüber hinaus werden **8 bestehende Feuerwehrgerätehäuser** (FwGH) der Freiwilligen Feuerwehr in den Ortsteilen mit einem Planzeichen dargestellt.			
6	W/Z	Am Hirschberge 9	FwGH Lichtenhain

7	Ort	Closewitz 23	FwGH Closewitz
8	Ort	St.-Florian-Weg 8	FwGH Isserstedt
9	Ort	Hinter dem Dorfe 2	FwGH Jenaprießnitz
10	Ort	Am Gönnebach 8	FwGH Krippendorf
11	Ort	Leutra Nr. 112	FwGH Leutra
12	Ort	Isserstedter Straße 9	FwGH Lützeroda
13	Ort	Vierzehnheiligen	FwGH Vierzehnheiligen

PR - Planungsraum, N - Nord, W/Z - West/Zentrum, O - Ost, Wi - Winzerla, Lo - Lobeda, Ort – Ortschaften

Nr. 1: Am Standort **Egelsee** wird (innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplan B-Cam 03 „Camburger Straße Teil 2 – Technikpark“) gemäß Brandschutzbedarfs- und Entwicklungsplan der Feuerwehr Jena 2019-2024 durch das Planzeichen „Feuerwehr“ ein Standort für den Ersatzneubau des FwGH Zwätzen (bisher Kreuzgasse 2a) dargestellt. Hier findet eine gemeinsame Nutzung der FFW Zwätzen und einer Wache für den Rettungsdienst unter Ausnutzung von Synergieeffekten statt.

Folgende bestehende Feuerwehrgerätehäuser sind perspektivisch fortfallend und werden an einem anderen Standort ersetzt (siehe Kap. D.4.5.1.4) - insofern wird auf eine Darstellung verzichtet:

- PR Nord, Kreuzgasse 2a - FwGH Zwätzen
- PR Lobeda, Stadthof 2 - FwGH Lobeda-Altstadt
- PR Ortschaften, Münchenroda 1c - FwGH Münchenroda
- PR Ortschaften, Pennickental 2b - FwGH Wöllnitz.

D.4.5.1.2. Planungsgrundlagen

- Brandschutzbedarfs- und Entwicklungsplan der Feuerwehr Jena 2012-2017 (BBEP 2012) (Stadt Jena 2012d)
- „Fortschreibung des Brandschutzbedarfsplanes und Neubau des Feuerwehrgerätehauses in Lützeroda“, Stadtratsbeschluss 18/1679-BV vom 15.03.2018 (Stadt Jena 2018c)
- Brandschutzbedarfs- und Entwicklungsplan der Feuerwehr Jena 2019-2024 (BBEP 2019), Stadtratsbeschluss 19/0003-BV vom 03.07.2019 (Stadt Jena 2019c)
- Einleitungsbeschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans B-Mr 10 „Wohngebiet Am Golfplatz Münchenroda“, 21/0861-BV vom 19.05.2021 (Stadt Jena 2021d)

D.4.5.1.3. Entwicklungsziele, Bedarfsermittlung, Prognosen

Die Stadt Jena hat gemäß §3 Thüringer Brand- und Katastrophenschutzgesetz (ThürBKG) die gesetzliche Aufgabe, „zur Erfüllung ihrer Aufgaben im Brandschutz und in der Allgemeinen Hilfe […] eine an einer Bedarfs- und Entwicklungsplanung orientierte und den örtlichen Verhältnissen entsprechende Feuerwehr aufzustellen, mit den erforderlichen baulichen Anlagen und Einrichtungen […] auszustatten und zu unterhalten.“.

Der Brandschutzbedarfs- und Entwicklungsplan aus dem Jahre 2012 wurde mit Stadtratsbeschluss 19/0003-BV vom 03.07.2019 für die Periode 2019-2024 fortgeschrieben (BBEP 2019). In Anlehnung an die Zielstellungen der vergangenen Jahre wurde das bestehende Konzept unter Berücksichtigung der aktuellen Bevölkerungs-, Gewerbe- und Technologieentwicklung der Stadt Jena aktualisiert. Der BBEP 2019 dient als mittelfristige Planungsgrundlage auf den Gebieten des Brandschutzes, der Allgemeinen Hilfe sowie für die Aufgaben der Stadt Jena im Katastrophenschutz. Er wird durch den BBEP 2025-2031 fortgeschrieben.

Die bereits im BBEP 2012 festgelegten, jedoch bisher nicht umgesetzten Maßnahmen an den Feuerwehrgerätehäusern in Zwätzen und Münchenroda sind gemäß Stadtratsbeschluss 18/1679-BV zur Fortschreibung des Brandschutzbedarfsplans vordringlich zu berücksichtigen. (vgl. Stadt Jena 2018c, S. 2)

D.4.5.1.4. Planungen

In der Fortschreibung des Flächennutzungsplans werden folgende **geplante Einrichtungen für Feuerwehr, Rettungswesen und Katastrophenschutz** durch ein Planzeichen dargestellt:

Tabelle D.4. / 14: Geplante Standorte für Feuerwehr, Rettungswesen und Katastrophenschutz

Nr. *	PR	Standort	Bezeichnung	Flächenbezug:
1	Lo	Erich-Halbauer-Weg 6	Bündelung FFW Lobeda-Altstadt + FFW Wöllnitz	Kap. D.4.1. Tab. D.4. / 1
2	Ort	An der Münchenrodaer Straße	Standortverlagerung aus der Ortslage Münchenroda	(nur Planzeichen)

PR - Planungsraum, N - Nord, W/Z - West/Zentrum, O - Ost, Wi - Winzerla, Lo - Lobeda, Ort – Ortschaften

** Nummerierung = Zuordnung der Flächen in der Textkarte*

Begründung der Planungen:

Nr. 1: Die Vorbehaltsfläche Feuerwehr am **Erich-Halbauer-Weg** in Lobeda-Altstadt wird über die Darstellung als Gemeinbedarfsfläche mit dem entsprechenden Planzeichen „Feuerwehr“ langfristig gesichert. Damit wird dem Beschluss zum Brandschutzbedarfs- und Entwicklungsplan der Feuerwehr Jena 2019-2024 entsprochen. Demnach ist vorgesehen, die beiden Freiwilligen Feuerwehren Lobeda-Altstadt und Wöllnitz perspektivisch am neuen Standort am Erich-Halbauer-Weg zu bündeln. Zum Umgang mit den Kleingärten an diesem Standort beinhaltet das BKleingG verbindliche Regelungen.

Nr. 2: Für die **FFW Münchenroda** ist gemäß Beschluss zum Brandschutzbedarfs- und Entwicklungsplan der Feuerwehr Jena 2019-2024 ein Ersatzneubau zur Gewährleistung einer einsatzbereiten und schlagkräftigen Freiwilligen Feuerwehr vorgesehen, da die Bedingungen am bestehenden Standort Münchenroda 1c innerhalb des denkmalgeschützten Rundlings nicht mehr den Anforderungen der Feuerwehr entsprechen. Als generell geeignet erscheint ein Standort südlich der Münchenrodaer Straße im Bereich der ehemaligen Stallanlage. Die Zielstellung der Standortherstellung für die FFW ist Bestandteil des Einleitungsbeschlusses zum Bebauungsplan B-Mr 10 „Wohngebiet Am Golfplatz Münchenroda“ vom 19.05.2021.

D.4.5.2. Öffentliche Verwaltungsstandorte

D.4.5.2.1. Ausgangslage

Als Oberzentrum und als kreisfreie Stadt hat Jena auch Bedeutung als Verwaltungsstandort. Neben der kommunalen Verwaltung, die vorwiegend am Standort Am Anger / Lutherplatz / Saalbahnhofstraße konzentriert wurde, befinden sich hier auch übergeordnete Einrichtungen, die Funktionen für die Stadt und das Umland erfüllen.

Der FNP sichert über seine Darstellungen Standorte wichtiger Behörden und Institutionen mit oberzentraler Funktion sowie die Hauptstandorte der städtischen Verwaltung. Die Standorte sind im Flächennutzungsplan durch das Planzeichen für **Verwaltungsgebäude** dargestellt (grau hinterlegte Standorte = bereits im FNP 2006 erfasst, hinzugekommene Standorte: weiß hinterlegt und nachfolgend erläutert):

Tabelle D.4. / 15: Bestehende öffentliche Verwaltungsstandorte

Nr.	PR	Standort	Bezeichnung
1	W/Z	Markt 1	Stadt Jena - Rathaus mit Standesamt
2	W/Z	Am Anger 13 und 15, Lutherplatz 3	Stadt Jena - Zentraler Service (Dezernat 1), Bildung und Soziales (Dezernat 4 und 5)
3	W/Z	Am Anger 28	Stadt Jena - Finanzen, Sicherheit (Dezernat 2)

4	W/Z	Am Anger 26	Stadt Jena - Stadtentwicklung (Dezernat 3) und Stadtarchiv
5	W/Z	Stadtrodaer Str. 1	Agentur für Arbeit Jena
6	W/Z	Leutragraben 8	Finanzamt Jena
7	W/Z	Goethestraße 1	Deutsches Patent- und Markenamt (DPMA) Dienststelle Jena
8	W/Z	Carl-Pulfrich-Straße 5a	Kriminalpolizei Jena
9	W/Z	Am Anger 30	Landespolizeiinspektion
10	W/Z	Engelplatz-Neugasse	Stadt Jena - Bürgerservice (Dezernat 2, im Zusammenhang mit Neubau Bibliothek)

PR - Planungsraum, N - Nord, W/Z - West/Zentrum, O - Ost, Wi - Winzerla, Lo - Lobeda, Ort – Ortschaften

Änderungen zum FNP 2006:

Nr. 5 bis 9: Die **Standort-Ergänzungen** erfolgen entsprechend ihrem tatsächlichen Bestand.

Nr. 10: Zur Errichtung eines Neubaus für die Ernst-Abbe-Bibliothek und den **zentralen Bürgerservice** im Areal **Engelplatz-Neugasse** hat die Stadt Jena 2017 einen europaweit offenen, zweiphasigen Ideen- und Realisierungswettbewerb ausgelobt. Mit dem Gebäudekomplex soll in dem Gebiet ein Kulturquartier entstehen, zu dem außerdem das bestehende Karmeliterkloster, Schillers Gartenhaus, das Theaterhaus, die Volkssternwarte, das Schillergässchen und im Sommer die Kulturarena gehören. Im März 2018 beschloss der Jenaer Stadtrat den Neubau am Engelplatz im Zusammenhang mit der Erweiterung des Volkshauses zu einem Kongresszentrum (18/1705-BV vom 14.03.2018, Amtsblatt 15/18).

D.4.5.2.2. Entwicklungsziele, Bedarfsermittlung, Prognosen

Gemäß den im ISEK 2030+ formulierten Leitzielen der Stadtentwicklung verstehen sich die städtische Verwaltung mit ihren Eigenbetrieben als moderne, bürgerorientierte Dienstleister mit den **Zielen**:

≡ „[…] Dauerhafte Sicherung der finanziellen Handlungsfähigkeit der Stadt

≡ Effiziente u. effektive Prozesse entsprechend der Grundsätze des neuen Steuerungsmodells

≡ Umsetzung einer hohen Dienstleistungsqualität [...]“

(Stadt Jena 2017a, S. 99).

D.4.5.2.3. Planungen

Mit den bestehenden (bzw. derzeit im Bau befindlichen) Standorten der kommunalen und übergeordneten Verwaltung kann die Stadt Jena ihre oberzentrale Funktion auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels erfüllen. Darüber hinaus sind in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans derzeit keine flächennutzungsplanrelevanten Standortergänzungen absehbar.

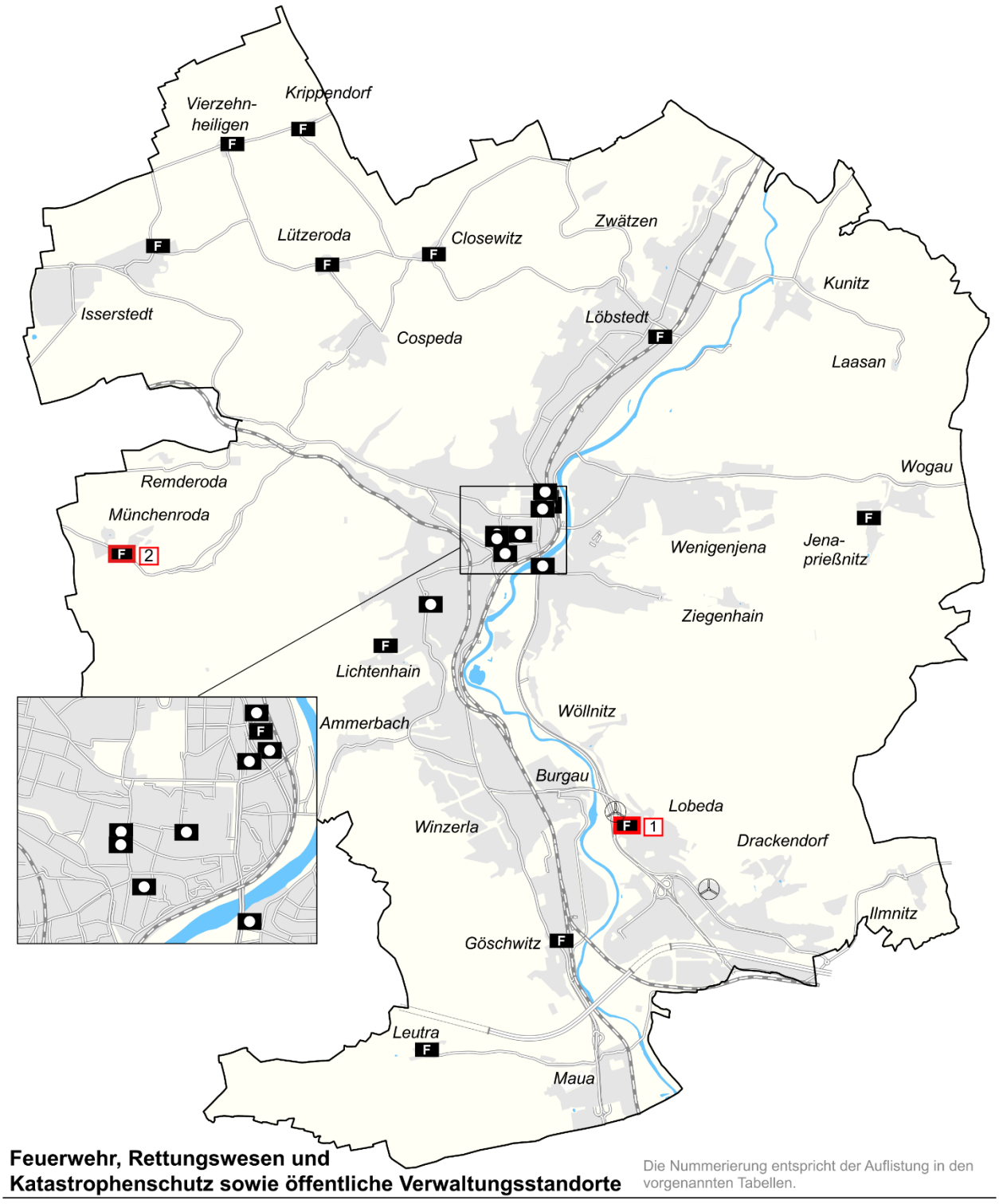


Abb. D.4. / 5: Textkarte Ausstattung mit Einrichtungen für Feuerwehr, Rettungswesen und Katastrophenschutz sowie öffentliche Verwaltungsstandorten (eigene Darstellung FD Stadtentwicklung)

D.4.6. Ausstattung mit medizinischen Einrichtungen des Universitätsklinikums Jena (UKJ)

*Methodischer Hinweis: Im „Arbeitsplatz- und Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Stadt Jena 2035“ erfolgt systematisch eine Betrachtung **medizinischer Versorgungs- und Forschungsstandorte** innerhalb der Ausführungen zu **Sonderbauflächen Forschung und Lehre (F+L)**. Insofern werden sie auch im FNP innerhalb dieser Nutzungsart dargestellt.*

Die klinischen Universitätsstandorte in Jena besitzen eine gedoppelte Funktion als Forschungsstandort und Krankenhaus / medizinische Einrichtung. Im Planteil erfolgt daher eine Überlagerung der Sonderbauflächen mit dem Planzeichen für medizinische Einrichtungen (siehe auch Kap. ➡ D.2.2 Sonderbauflächen Forschung und Lehre).

D.4.6.1. Ausgangslage

Die Stadt Jena bietet exzellente Infrastrukturen ärztlicher Versorgung. Überregional ausgerichtete Krankenhäuser sind hierbei wichtige oberzentrale Infrastruktureinrichtungen, die neben der Krankenversorgung auch Aufgaben in Lehre und Forschung erfüllen. **Das Universitätsklinikum Jena (UKJ) ist das größte Klinikum und das einzige Universitätsklinikum im Freistaat Thüringen.** Es handelt sich um einen der modernsten Klinikneubauten in Deutschland. Das Universitätsklinikum ist mit ca. 7.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in 31 Kliniken und Polikliniken sowie 26 Instituten und selbstständigen Arbeitsgruppen größter Arbeitgeber im Freistaat Thüringen - 2.700 Studierende und mehr als 380 Auszubildende erlernen hier die ärztliche Wissenschaft.

Das UKJ übernimmt einerseits die medizinische Versorgung der Bevölkerung und ist gleichzeitig der größte Player im Bereich Forschung und Lehre mit überregionaler Strahlkraft (Doppelfunktion). Insofern besteht zum einen eine Verknüpfung zwischen Forschung und Lehre sowie zum anderen eine enge Verzahnung / Verbundenheit zwischen UKJ und der FSU, welche ein Herausstellungsmerkmal für die Stadt Jena ist.

In den vergangenen Jahren erfolgte die Konzentration des Universitätsklinikums Jena am Standort Lobeda als **zentraler medizinischer Versorgungs- und Forschungsstandort** (lediglich die Kliniken für Psychiatrie, für Psychosomatik sowie für Kinder- und Jugendpsychiatrie befinden sich am Standort Philosophenweg). Mit dem Klinikum wird neben der Grund-, Regel- und Maximalkrankenversorgung für über 1 Million Bürger in der Region auch die medizinische Versorgung der Jenaer Bevölkerung gewährleistet. Als Supramaximalversorger stehen 1.411 Planbetten zur Verfügung. Jährlich werden mehr als 45.800 Patientinnen und Patienten stationär betreut und über 517.000 ambulante Konsultationen durchgeführt. (vgl. Universitätsklinikum Jena o. J.)

Mit dem **Zentrum für ambulante Medizin-Uniklinikum Jena** (ZAM) als eine 100%-ige Tochter des Universitätsklinikums Jena sollen an weiteren Standorten in enger Kooperation mit dem UKJ die Schnittstellen zwischen ambulanter und stationärer Versorgung optimiert werden. Ein wichtiger Standort befindet sich am Carl-Zeiss-Platz 8, weitere in der Fregestraße 6 und im Klinikum Lobeda. Diese Standorte werden mittels weiterer, über das Stadtgebiet verteilte Einzelpraxen des UKJ ergänzt.

Darüber hinaus existiert eine **breite Landschaft der gesundheitlichen Versorgung**, wie z.B. Medizinische Versorgungszentren (MVZ) und Ärztehäuser sowie zahlreiche kleine Gesundheitseinrichtungen oder -dienstleistungsbetriebe, Hospiz, Demenzzentrum, Tageskliniken und niedergelassene Ärzte, welche im Flächennutzungsplan wegen des Maßstabs der Planung nicht einzeln markiert oder dargestellt werden.

Die Darstellungen von bestehenden Krankenhäusern und medizinischen Einrichtungen konzentrieren sich gemäß der abstrahierenden Darstellungsart des Flächennutzungsplans auf das Universitätsklinikum Jena, dessen Standorte als Sonderbauflächen für Forschung und Lehre (siehe auch Kap. ➡ D.2.2.1) und zusätzlich mit dem Planzeichen **„medizinische Einrichtung des UKJ“** dargestellt werden. Die Einrichtungen waren zum überwiegenden Teil bereits im FNP 2006 dargestellt (grau hinterlegt) – hinzugekommene Standorte (ohne Umstrukturierungen) werden weiß hinterlegt.

Tabelle D.4. / 16: Bestehende medizinische Einrichtungen des Universitätsklinikums Jena

Nr.	PR	Standort	Bezeichnung
1	W/Z	Philosophenweg 3	Klinik für Psychiatrie und Psychotherapie, Klinik für Kinder- u. Jugendpsychiatrie, Psychosomatik und Psychotherapie (Tab. D.2. / 6 Nr. 5)
2	W/Z	C.-Zeiss-Platz 8	Zentrum für Ambulante Medizin (ZAM I)
3	Lo	Am Klinikum 1	Universitätsklinikum Jena, Standort Lobeda (Tab. D.2. / 7 Nr. 5) mit Zentrum für Ambulante Medizin (ZAM III) und weiteren Kliniken
4	Lo	Fregestraße 6	Zentrum für Ambulante Medizin (ZAM II)

PR - Planungsraum, N - Nord, W/Z - West/Zentrum, O - Ost, Wi - Winzerla, Lo - Lobeda, Ort – Ortschaften

Änderungen zum FNP 2006:

Die **Standort-Ergänzungen** erfolgen entsprechend ihrem tatsächlichen Bestand.

Wie im Kapitel D.2.2 Sonderbauflächen für Forschung und Lehre erläutert, werden alle Universitätsstandorte in Jena wegen ihrer besonderen Bedeutung in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans als Sonderbauflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Forschung und Lehre“ dargestellt. Auf Grund ihrer **Zugehörigkeit zur Universität** erfahren die Standorte Nr. 1 - 3 eine flächenhafte Darstellung als Sonderbaufläche Forschung und Lehre und werden im Kapitel D 2.2. Sonderbauflächen Forschung und Lehre in den jeweiligen Tabellen erfasst.

D.4.6.2. Planungsgrundlagen

- Bebauungsplan B-Lo 05 „Universitätsklinikum Jena-Lobeda“ / 1. Änderung B-Lo 05.1

D.4.6.3. Entwicklungsziele, Bedarfsermittlung, Prognosen

Gemäß den Leitvorstellungen des LEP 2025-1Ä soll die flächendeckende und damit wohnortnahe medizinische Versorgung, Betreuung und Pflege sichergestellt werden. Dem sich abzeichnenden strukturellen und lokalen Ärztemangel soll unter Berücksichtigung der gegenwärtigen und zukünftigen Altersstruktur der Ärzte sowie der Versorgungsbereiche durch geeignete Maßnahmen und Anreize der beteiligten Akteure entgegengewirkt werden (vgl. Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (TMIL) 2024, S. 42). Der Sicherstellungsauftrag liegt bei der Kassenärztlicher Vereinigung und dem Land Thüringen. Die Stadt Jena hat bis auf Nuancen keine Einflussmöglichkeit und keine direkte Steuerungsfunktion auf die Ansiedlung und räumliche Verteilung innerhalb des Stadtgebiets.

Folgende Grundsätze der Regionalplanung betreffen konkret die Stadt Jena und sind als übergeordnete Planungsvorgaben zu berücksichtigen:

„Begründung **G 3-49**: Die Kliniken in Jena, Gera und Saalfeld/Rudolstadt (mit Standort in Pößneck) sind als überregional ausgerichtete Krankenhäuser wichtige oberzentrale Infrastruktureinrichtungen und damit eine Voraussetzung für die Wahrnehmung der gemäß LEP Thüringen 2025 zugewiesenen Funktionen ⇨ LEP, 2.2.5 Z, 2.2.6 G. Diese Klinikstandorte sind wegen ihrer Größe, Lage, Erreichbarkeit und hoch spezialisierten Leistungsangebote, wie z. B. Herzchirurgie, Neurochirurgie und Nuklearmedizin, auch langfristig als Standorte für Krankenhäuser mit überregionalem Versorgungsbereich erforderlich.“ (Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen 2025, S. 112)

„G 3-51 Die stationäre und teilstationäre psychiatrische Versorgung soll in [...] Jena [...] ausgebaut werden.“ (Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen 2025, S. 113)

Grundsätzlich bestehen folgende **Ziele** der Stadtentwicklung:

≡ „[…] Stärkung des Profils als Gesundheitsregion unter Einbeziehung des Universitätsklinikum

≡ Reduzierung des Gesundheitsrisikos aufgrund des Klimawandels durch geeignete Anpassungsmaßnahmen […]“ (Stadt Jena 2017a, S. 72).

D.4.6.4. Planungen

Die Stadt Jena verfügt als Oberzentrum über eine sehr gute Ausstattung mit Einrichtungen der Gesundheitsversorgung. Die bestehenden Einrichtungen werden über die Darstellungen des Flächennutzungsplans gesichert, ein Bedarf für eine Ausweisung zusätzlicher Flächen und Einrichtungen ist derzeit nicht erkennbar.

Der bestehende Standort **Bachstraße** soll nach Umzug der Kliniken nach Lobeda gemäß der Planungsabsichten des Eigentümers Land Thüringen nachgenutzt und zu einem modernen und zukunftsweisenden Wissenschaftscampus für Biomedizin und Biodiversität entwickelt werden. Damit wird ein interdisziplinärer Forschungsschwerpunkt der vorklinischen und klinischen Einrichtungen der FSU Jena und des Universitätsklinikums verortet und konzentriert werden (siehe auch Kap. ➡ D.2.2 Sonderbauflächen für Forschung und Lehre).

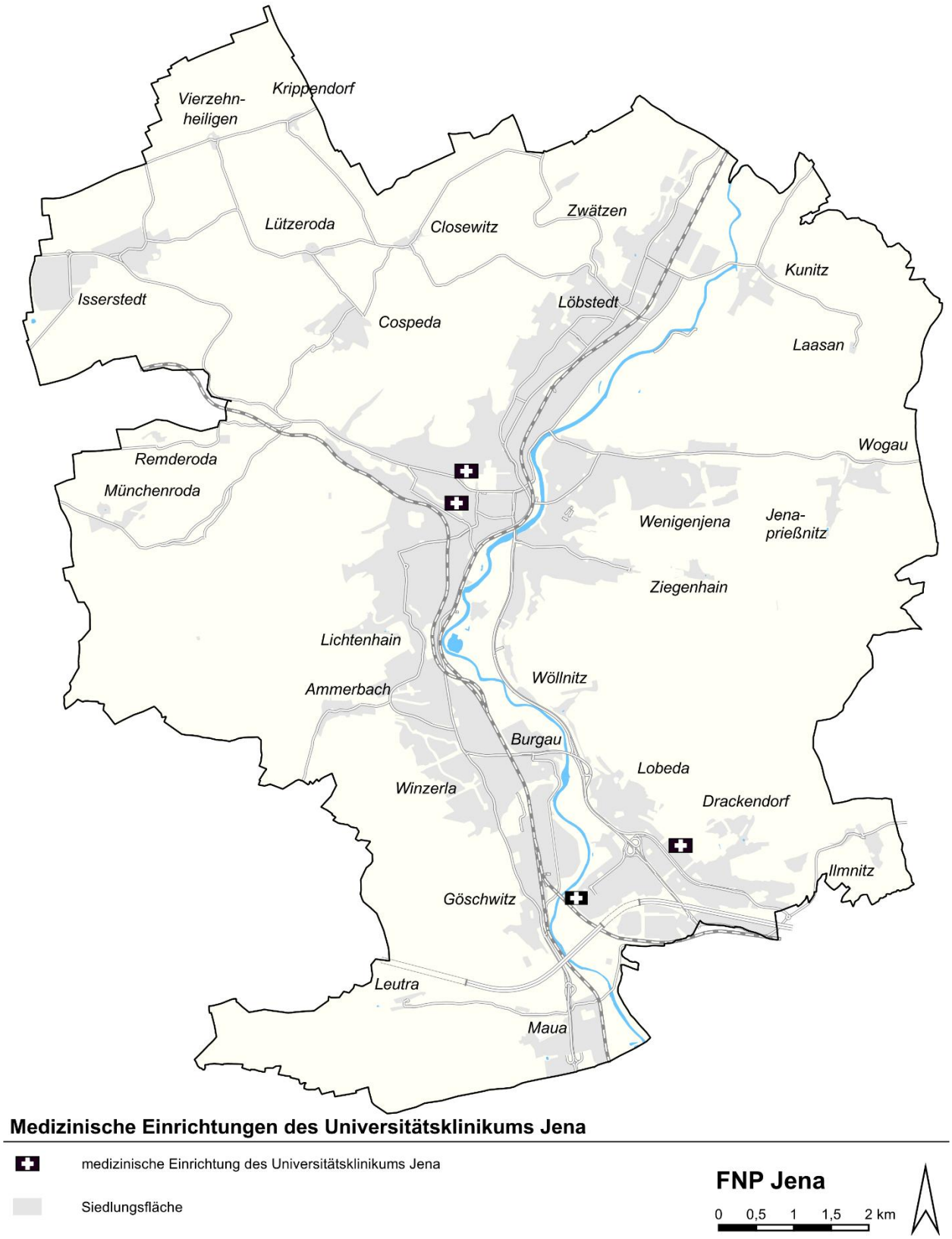


Abb. D.4. / 6: Textkarte Ausstattung mit medizinischen Einrichtungen des UKJ (eigene Darstellung FD Stadtentwickl.)

D.5. Themenfeld Kultur, Tourismus und Sport

Im Themenfeld Kultur, Tourismus und Sport erfolgt die Begründung der Darstellungen im Planteil für folgende Flächennutzungen und Ausstattungen des Gemeindegebietes:



kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen


sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



Sonderbaufläche Sport

Ergänzend zu den im Themenfeld „Bildung, Soziales und Gesundheit“ aufgeführten Ausstattungen des Gemeindegebiets mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge haben auch die Angebote in den Bereichen **Kultur, Tourismus und Sport** einen hohen Stellenwert für den gesamtstädtischen oder lokalen Bedarf und tragen wesentlich zur Attraktivität der Stadt bei.

In der unter breiter Beteiligung erarbeiteten Kulturkonzeption der Stadt Jena 2010-2015 sowie deren Fortschreibungen 2017-2020, 2021-2025 sowie 2025-2028 sind der Status Quo sowie die Bedarfe, Maßnahmen und Leitlinien für die **Jenaer Kulturlandschaft** definiert. Die Leitung, Koordinierung und Vermarktung städtischer Kultur- und Tourismusangelegenheiten wird in Jena seit 2005 durch den kommunalen Eigenbetrieb JenaKultur geführt. Die Stadt Jena betreibt unter dem Dach des städtischen Eigenbetriebs JenaKultur eigene Kultureinrichtungen und fördert im Rahmen der Daseinsvorsorge auch Kunst und Kultur in freischaffender Selbstorganisation. Sie verfolgt damit den Ansatz einer aktivierenden Kulturpolitik, die Akteure aus den unterschiedlichsten Bereichen anspricht. Die Bedeutung der kulturellen und touristischen Einrichtungen geht dabei über das Jenaer Stadtgebiet hinaus. Sie stellen einen wichtigen Bestandteil der zentralörtlichen Funktion, aber auch der touristischen Attraktivität Jenas dar. Kultur wird als wichtiger Standortfaktor angesehen, der erheblich zu einer urbanen Lebensqualität beiträgt und den Ruf Jenas als attraktive lebendige Studierendenstadt befördert.

Die Lage im Kreuzungspunkt der **touristischen Infrastrukturachsen** Thüringer Städtekette und Saaletal und der einzigartige Naturraum um die Stadt bietet ein umfassendes Potenzial im touristischen Wettbewerb. Insbesondere mit den überregionalen und regionalen Wanderwegen (zum Beispiel: Fernwanderweg von Eisenach nach Budapest, „Rundwanderweg um Jena“, überregional bedeutsamer und 2023 erneut prämierter Qualitätswanderweg „SaaleHorizontale“), der Saale als klassischem Wasserwanderfluss sowie den länderübergreifenden Radfernwegen „Thüringer Städtekette“ (Teil der Deutschlandroute D4 „Mittelland-Route“ Bonn-Dresden) und „Saaleradweg“ (Teil der Deutschlandroute D11 „Ostsee-Oberbayern“) steht in der Region Jena für den **Natur-Aktiv-Tourismus** für Gäste wie Einwohner ein sehr abwechslungsreiches Angebot zur Auswahl. Da die Radfernwege nicht nur für den Freizeitverkehr, sondern auch für den Alltagsradverkehr von großer Bedeutung sind, werden sie als im „Radverkehrskonzept 2.0 für den Freistaat Thüringen“ ausgewiesene überregionale touristische Radrouten einschließlich zukünftig geplanter Streckenverläufe in den Flächennutzungsplan übernommen (siehe auch Kap. ➡ D.3.1 Flächen für Verkehrsanlagen).

Als wichtiger Wirtschafts-, Technologie- und Wissenschaftsstandort, der eng mit großen Namen wie Ernst Abbe, Carl Zeiss und Otto Schott verbunden ist, bietet Jena neben dem Tagungs- und Geschäftstourismus auch im Themenbereich **Kulturtourismus** besondere und ausbaufähige Angebote. Kulturgeschichtliche Protagonisten von Luther, Schiller und Goethe bis Napoleon stehen dabei für eine spannende Geschichte der Stadt und Einrichtungen wie das Zeiss-Planetarium (siehe auch Tab. D.5. / 1 Ausgewählte bestehende Standorte für kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Nr. 23) oder der denkmalgeschützte Botanische Garten (siehe auch Kap. ➡ D.6.1.4 Tab. D.6. / 7: Bestehende Parkanlagen, Nr. 1) stellen sehenswerte Anziehungspunkte dar.

Die Tourismusstrategie „Lichtstadt Jena 2017 – 2025“ bildet die Grundlage der zukünftigen tourismuswirtschaftlichen Entwicklungsplanung in Jena (vgl. Stadt Jena 2017g). Der Flächennutzungsplan nimmt die hier integrierten Maßnahmen auf, wie beispielsweise die Sicherung kultureller, touristischer und sportlicher Angebote, aber auch flankierende Themen wie zum Beispiel die Sicherung und Entwicklung von Freiräumen und des geschützten kulturellen Erbes, den weiteren Ausbau der Radfernwege oder die Darstellung von Wanderparkplätzen als Einstiegspunkte in das touristische Wanderwegenetz.

„**Sport** wird als Ausdruck eines modernen Lebensstils und als wichtiger Faktor des präventiven und rehabilitativen Gesundheitssystems, aber auch als Gradmesser für die Lebensqualität der Menschen verstanden.“ (Stadt Jena 2015e, S. 4). Er muss daher für alle Altersgruppen zugänglich sein sowie das Miteinander der Generationen ermöglichen. Außerdem dient er der sozialen Integration und bietet die Möglichkeit zur sozialen Interaktion. Mit ca. 25.000 Mitgliedern in Sportvereinen nimmt die Stadt Jena im Thüringer Vergleich seit Jahren einen Spitzenplatz ein und stellt zudem mit dem USV Jena e.V. und dem FC Carl Zeiss Jena e.V. die mitgliederstärksten Vereine in Thüringen. In ca. 120 Vereinen wird in Jena eine breite Palette an sportlichen Möglichkeiten geboten. Durch das „Staatliche Sportgymnasium Joh. Chr. Fr. GutsMuths Jena“ als Eliteschule des Sports werden Kinder und Jugendliche in den Sportarten Badminton, Basketball, Fechten, Fußball, Judo, Leichtathletik und Ringen an den Leistungssport herangeführt.

Ziele und Leitsätze für das Themenfeld Kultur, Tourismus und Sport

Jena verfügt über eine äußerst vielfältige Kulturlandschaft, die auf traditionellen Einrichtungen und Angeboten sowie immer wieder neuen innovativen Projekten beruht. Die Vernetzung unterschiedlicher Akteure, professioneller Kulturschaffender, Institutionen und Vereine, die überregionale und internationale Zusammenarbeit sowie Nachwuchsförderung zählen in den Bereichen Kultur, Tourismus und Sport zu den wesentlichen Erfolgsfaktoren, die einem stetigen Wandel unterliegen. (vgl. Stadt Jena 2017a, S. 73)

Die Ziele und Leitsätze sektoraler gemeindlicher Planungen einschließlich der bisher im FNP 2006 verankerten Ziele und Leitsätze wurden im Rahmen der Erarbeitung des **Integrierten Stadtentwicklungskonzepts Stadt Jena.2030+** miteinander abgeglichen, bewertet und konkretisiert. Aus dem vorliegenden ISEK 2030+ leiten sich folgende Zielstellungen für das Themenfeld **Kultur, Tourismus und Sport** ab:

- **Sicherung der Standorte der kulturellen Einrichtungen**
- Bedarfsgerechte **Neuausweisung** von Flächen für Kultureinrichtungen und Begegnungszentren auch in den Stadtteilen
- Ausweisung eines Kongressstandortes
- **Ergänzung der Sportinfrastruktur** um fehlende Sportstätten sowie multifunktional nutzbare Trainingsorte im öffentlichen Raum

Gemäß LEP 2025-1Ä gilt es, im Raum Erfurt-Weimar-Jena sowie Gotha und Eisenach die infrastrukturellen Voraussetzungen für den **Städtetourismus** weiterzuentwickeln (Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (TMIL) 2024, S. 69). Die Städte übernehmen eine Leitfunktion bei der touristischen Entwicklung des Freistaates und haben somit strategische Bedeutung für die Gesamtplanung in Thüringen.

Die Bedeutung und die Erlebbarkeit des Tourismus in Jena soll nach der Tourismusstrategie „Lichtstadt Jena 2017 – 2025“ deutlich gesteigert werden.

Folgende Grundsätze der Regionalplanung sind als übergeordnete Planungsvorgaben zu berücksichtigen:

„G 3-62 Sporthallen und Sportplätze sollen in allen Zentralen Orten vorgehalten werden, in Mittelzentren Dreifachsporthallen und Sportplätze mit Leichtathletikanlage, in Oberzentren Großsporthallen und Sportstadien.“ (Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen 2025, S. 116)

„G 3-63 Freibäder sollen mindestens in Zentralen Orten und in den Gemeinden mit über-örtlich bedeutsamen Tourismusfunktionen vorgehalten werden, Hallenbäder in höherstufigen Zentralen Orten, Großschwimmhallen für überregionale, nationale und internationale Sportveranstaltungen in den Oberzentren." (Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen 2025, S. 117)

„**G 4-22** In den folgenden – zeichnerisch in der Raumnutzungskarte bestimmten – Vorbehaltsgebieten Tourismus und Erholung soll einer natur- und landschaftsgebundenen Erholung sowie einer infrastrukturell geprägten Freizeitgestaltung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden: […] Saaleland/Thüringer Holzland […]" (Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen 2025, S. 160–161)

„G 4-30 In den Städten [...] Jena [...] sollen neben den Aufgaben im Bereich Kultur und Städte die touristische Infrastruktur im Bereich Natur- und Aktivtourismus [...] ausgebaut werden." (Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen 2025, S. 174)

„G 4-31 In Jena als Teil der Impulsregion Erfurt-Weimar-Jena-Weimarer Land sollen infra-strukturelle Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des Städtetourismus, insbesondere im Bereich eines hochwertigen Tagungs- und Kongresstourismus, geschaffen werden." (Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen 2025, S. 175)

„G 4-25 Das Vorbehaltsgebiet Saaleland/Thüringer Holzland soll hinsichtlich seiner Ausstattung mit touristischer Infrastruktur weiterentwickelt werden. Die touristischen Akteure im Saaleland/Thüringer Holzland sowie entlang der Saale, der Weißen Elster und der Thüringer Städtekette sowie im Thüringer Wald und länderübergreifend im Saale-Unstrut-Triasland sollen zur Stärkung des Tourismus als Wirtschaftsfaktor zusammenarbeiten." (Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen 2025, S. 165)

Folgende Grundsätze der Regionalplanung betreffen konkrete Standorte in Jena:

„G 3-64 Die Sportkomplexe mit überregionaler Funktion sollen erhalten und als multifunktionale sportlich-kulturelle und sportlich-touristische Zentren mit hoher Publikumsattraktivität und Medienwirksamkeit ausgebaut werden […] Begründung G 3-64: […] Wichtige Sportzentren mit überregionaler Funktion in der Planungsregion Ostthüringen sind z. B. der **Sportkomplex Ernst-Abbe Stadion/Oberaue** in Jena […]" (Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen 2025, S. 117)

Die Bedeutung und die Erlebbarkeit des Tourismus in der Lichtstadt Jena soll nach der Tourismusstrategie „Lichtstadt Jena 2017 – 2025" deutlich gesteigert werden.

D.5.1. Ausstattung mit kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen

D.5.1.1. Ausgangslage

Jena ist geprägt durch eine hohe Vielfalt kulturellen Lebens mit einer Vielzahl unterschiedlicher kultureller und musealer Orte. Viele dieser Kulturstätten wie Konzertsäle, Museen, Galerien, Kirchen, Kinos, Theater und Clubs konzentrieren sich im Bereich der Innenstadt und bieten Konzerte, Ausstellungen sowie kulturtouristische- und Weiterbildungsangebote für Jung und Alt.

In nachfolgender Tabelle sind die in der **Kulturkonzeption der Stadt Jena** als Schwerpunkte erfassten **bestehenden kulturellen Einrichtungen** sowie ausgewählte ergänzende Kulturstandorte entsprechend den tatsächlichen Verhältnissen des Bestands aufgeführt, die über die Darstellung des Planzeichens **Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen** im Flächennutzungsplan gesichert werden (grau hinterlegte Standorte = bereits im FNP 2006 erfasst, hinzugekommene Standorte werden weiß hinterlegt und nachfolgend erläutert):

Tabelle D.5./ 1: Ausgewählte bestehende Standorte für kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (**fett** = gemäß Kulturkonzeption 2017-2020 bzw. 2025-2028)

Nr.	PR	Standort	Bezeichnung
MUSEEN			
1	W/Z	Unterm Markt 12a	**Romantikerhaus**
2	W/Z	Markt 7	**Stadtmuseum Göhre und Kunstsammlung Jena**
3	W/Z	Fischergasse 1	**Historische Schlosserei Pelzer**
4	W/Z	Carl-Zeiss-Platz 12	**Optisches Museum der Ernst-Abbe-Stiftung Jena**
5	W/Z	Vor dem Neutor 1	Phyletisches Museum
6	W/Z	Schillergäßchen	Schillers Gartenhaus
7	W/Z	Fürstengraben 26	Goethe-Gedenkstätte
8	W/Z	Sellierstraße 6	Mineralogische Sammlung
9	W/Z	Berggasse 7	Ernst-Haeckel-Haus
10	Ort	Jenaer Straße 12	**Gedenkstätte 1806**
THEATER / KINO			
11	W/Z	Schillergäßchen 1	**Theaterhaus Jena gGmbH**
12	W/Z	Holzmarkt 1	CineStar
13	O	Helmboldstraße 1	Kino im Schillerhof
BIBLIOTHEKEN			
14	W/Z	Bibliotheksplatz 2	Thüringer Universitäts- und Landesbibliothek (ThULB)
15	W/Z	Carl Zeiss Promenade 2	Bibliothek der Ernst-Abbe-Hochschule
16	W/Z	Engelplatz-Neugasse	Bibliothek (mit Bürgerservice) / Kulturquartier
17	Lo	Platanenstraße 4	**Ernst-Abbe-Bücherei Außenstelle Lobeda**
KULTUREINRICHTUNGEN UND UNTERRICHTSANGEBOTE			
18	N	Löbstedter Straße 67	**Imaginata e. V.**
19	N	Spitzweidenweg 26	**Kulturbahnhof - Kultur- und Veranstaltungszentrum im ehemaligen Empfangsgebäude des Saalbahnhofs**
20	W/Z	Grietgasse 17a, 07743	**Volkshochschule Jena**
21	W/Z	Carl-Zeiss-Platz 14/15	**Volkshaus**
22	W/Z	Knebelstraße 10	**Volksbad**
23	W/Z	Am Planetarium 5	**Zeiss-Planetarium der Ernst-Abbe-Stiftung Jena**

24	W/Z	Felsenkellerstraße 13 a	**Kassablanca Gleis 1, soziokulturelles Zentrum**
25	W/Z	Carl-Pulfrich-Straße 4	ABANTU Kulturlabor Jena
26	W/Z	Mälzerstraße 11	Villa Rosenthal
27	O	Ziegenhainer Straße 52	**Musik- und Kunstschule**
28	Lo	Platanenstraße 4	**Musik- und Kunstschule, Außenstelle Lobeda**

PR - Planungsraum, N - Nord, W/Z - West/Zentrum, O - Ost, Wi - Winzerla, Lo - Lobeda, Ort – Ortschaften

Änderungen zum FNP 2006:

Nr. 16: Zur Errichtung eines Neubaus für die **Ernst-Abbe-Bibliothek** und den zentralen Bürgerservice im Areal **Engelplatz-Neugasse** hat die Stadt Jena 2017 einen europaweit offenen, zweiphasigen Ideen- und Realisierungswettbewerb ausgelobt. Gemäß der Jenaer Kulturkonzeption 2017-2020 bzw. 2025-2028 soll mit dem Gebäudekomplex in dem Gebiet ein „Kulturquartier“ entstehen, zu dem außerdem das bestehende Karmeliterkloster, Schillers Gartenhaus, das Theaterhaus mit Theatervorplatz, die Volkssternwarte, das Schillergässchen und im Sommer die Kulturarena gehören. Im März 2018 beschloss der Jenaer Stadtrat den Neubau für die Ernst-Abbe-Bibliothek (mit Bürgerservice) am Engelplatz im Zusammenhang mit der Etablierung des Volkshauses zu einem Kongresszentrum (18/1705-BV vom 14.03.2018, Amtsblatt 15/18). Gemäß Kulturkonzeption 2025-2028 sollen der angrenzende Theatervorplatz und Engelplatz ein öffentlicher Begegnungsort im Zentrum und gleichzeitig Aushängeschild des gesamten dortigen neuen Kulturquartiers sein. (Quelle Kulturkonzeption 2025-2028, S. 19)

Die weiteren **Standort-Ergänzungen** erfolgen entsprechend ihrem tatsächlichen Bestand.

Die Einrichtungen Phyletisches Museum, Schillers Gartenhaus, Goethe-Gedenkstätte, Mineralogische Sammlung und Ernst-Haeckel-Haus (Nr. 5-9) werden durch die Friedrich-Schiller-Universität Jena unterhalten und leisten einen wertvollen Beitrag zur Lehre (siehe auch Kap. ➡ D.2.2 Sonderbauflächen für Forschung und Lehre).

Neben diesen Einrichtungen bestehen in Jena weitere kulturelle Einrichtung für freie Kultur, Theater und Kino, die auf Grund der Kleinteiligkeit bzw. im Gebäude oder einer anderen Nutzungsart untergeordneten Nutzung im Flächennutzungsplan nicht gesondert gekennzeichnet werden, wie zum Beispiel (Aufzählung nicht abschließend):

- F-Haus Jena
- Kunsthof
- Café Wagner
- Freie Bühne Jena e.V.
- MoMoLo e.V.
- Glashaus Jena e.V.
- PhonTon e.V.
- Trafo Ins Netz e.V.
- Kunstverein Jena e.V.
- Kino am Markt
- Galerien, usw.

Teilweise gibt es auch kulturelle Nutzungen innerhalb bestehender Standorte für soziale Zwecke (siehe auch ➡ Kap. D.4.4.1.1 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Ausgangslage, Tab. D.4. / 8), wie zum Beispiel im Soziokulturellen Zentrum „Am ehemaligen Schlachthof“.

D.5.1.2. Planungsgrundlagen

- Kulturkonzeption der Stadt Jena 2017-2020, Stadtratsbeschluss 17/1280-BV v. 03.05.2017 (Stadt Jena 2017h)
- Fortschreibung Jenaer Kulturkonzeption 2021-2025, Stadtratsbeschluss 20/0655-BV vom 27.04.2021 (Stadt Jena 2021e)
- Fortschreibung Kulturkonzeption der Stadt Jena für die Jahre 2025 bis 2028, Stadtratsbeschluss 24/2426-BV vom 24.04.2024 (Stadt Jena 2024j)
- Tourismusstrategie für die Lichtstadt Jena 2017-2025, Stadtratsbeschluss 17/1297-BV v. 03.05.2017 (Stadt Jena 2017g)

D.5.1.3. Entwicklungsziele, Bedarfsermittlung, Prognosen

Zur Weiterentwicklung der Jenaer Kulturlandschaft entstand im Jahr 2010 unter Beteiligung der Verwaltung, der Jenaer Kulturakteuren/-innen sowie der Bevölkerung erstmalig eine Kulturkonzeption für die Jahre 2010 bis 2015, die mit den Kulturkonzeptionen 2017-2020, 2021-2025 und 2025-2028 fortgeschrieben wurde. Die Konzeptionen enthalten einen unter breiter Beteiligung erarbeiteten, umfangreichen Maßnahmenplan. Grundlegende Ziele sind hierbei Erhalt, Pflege und Vermittlung des kulturellen Erbes, die Unterstützung institutioneller Kultur und einer vielfältigen Vereinskultur sowie die kulturelle Beteiligung aller Bürgerinnen und Bürger. Kultur ist ein wichtiger Standortfaktor, der zur urbanen Lebensqualität der Universitätsstadt mit einer kreativen Atmosphäre und Freiräumen zur autonomen kulturellen Gestaltung beiträgt. Für die Flächenplanung setzt sich die Stadt Jena in Übereinstimmung mit der Kulturkonzeption folgende **Entwicklungsziele:**

≡ „[…] Ausbau von dezentralen, niedrigschwelligen Kultur- und Begegnungszentren

≡ Bereitstellung von Flächen und Räumlichkeiten zur kulturellen Nutzung […]“ (Stadt Jena 2017a, S. 80)

Die nachfolgenden, in der Kulturkonzeption 2021-2025 erarbeiteten Hauptziele haben auch mit der Kulturkonzeption 2025-2028 Relevanz. Sie beschreiben als Grundpfeiler den planerischen Rahmen, in dem sich künftige Entwicklungen vollziehen können und sollen.

≡ Pflege und Weiterentwicklung von Angeboten aus Kunst, Kultur und kultureller Bildung

≡ gelingendes Zusammenleben in einer offenen und inklusiven Stadtgesellschaft

≡ Stärkung der Anziehungskraft der Lichtstadt Jena als „weicher“ Standortfaktor

≡ Schaffung bedarfsgerechter Rahmenbedingungen

≡ Stärkung von Innovationspotenzialen, Experimentierfreude und Kreativität (vgl. Stadt Jena 2021e)

D.5.1.4. Planungen

Mit dem Umbau des Volkshauses am bestehenden Standort am Carl-Zeiss-Platz 15 zu einem **Kultur- und Kongresszentrum** gemäß Kulturkonzeption 2017-20 und gemäß Stadtratsbeschluss 18/1705-BV vom 14.03.2018 soll die „[…] Verzahnung des Betriebs des Kulturzentrums, der Philharmonie und des Deutschen Optischen Museums [...]“ (Stadt Jena 2017h, S. 25) erfolgen. Mit Grundsatzbeschluss des Stadtrats 16/0842-BV vom 18.05.2016 wird die Profilierung des Optischen Museums am bestehenden Standort Carl-Zeiss-Platz 12 zu einem **Deutschen Optischen Museum** befürwortet und unterstützt. „Durch die gemeinsame Initiative des Unternehmens ZEISS, der Stiftungen Carl-Zeiss und Ernst-Abbe, der Friedrich-Schiller-Universität und der Stadt Jena soll das Optische Museum so weit ertüchtigt werden, dass es entsprechend seines Potentials Strahlkraft nach ganz Deutschland und darüber hinaus gewinnt und als internationales Leitmuseum der Optik angesehen werden kann.“ (Stadt Jena 2016d, S. 3) Die kulturellen Zwecken dienenden Standorte am **Carl-Zeiss-Platz** werden mittels der Darstellung als Fläche für den Gemeinbedarf und dem entsprechenden Planzeichen im Flächennutzungsplan gesichert.

Gemäß Kulturkonzeption 2025-2028 soll ab 2027 mit der Initiierung eines „Kulturgipfels für Jena“ mit dem neuen Prozess für die nachfolgende Kulturkonzeption, die den Zeitraum bis 2032 umfassen soll, begonnen werden. (vgl. Stadt Jena 2024j, S. 34)

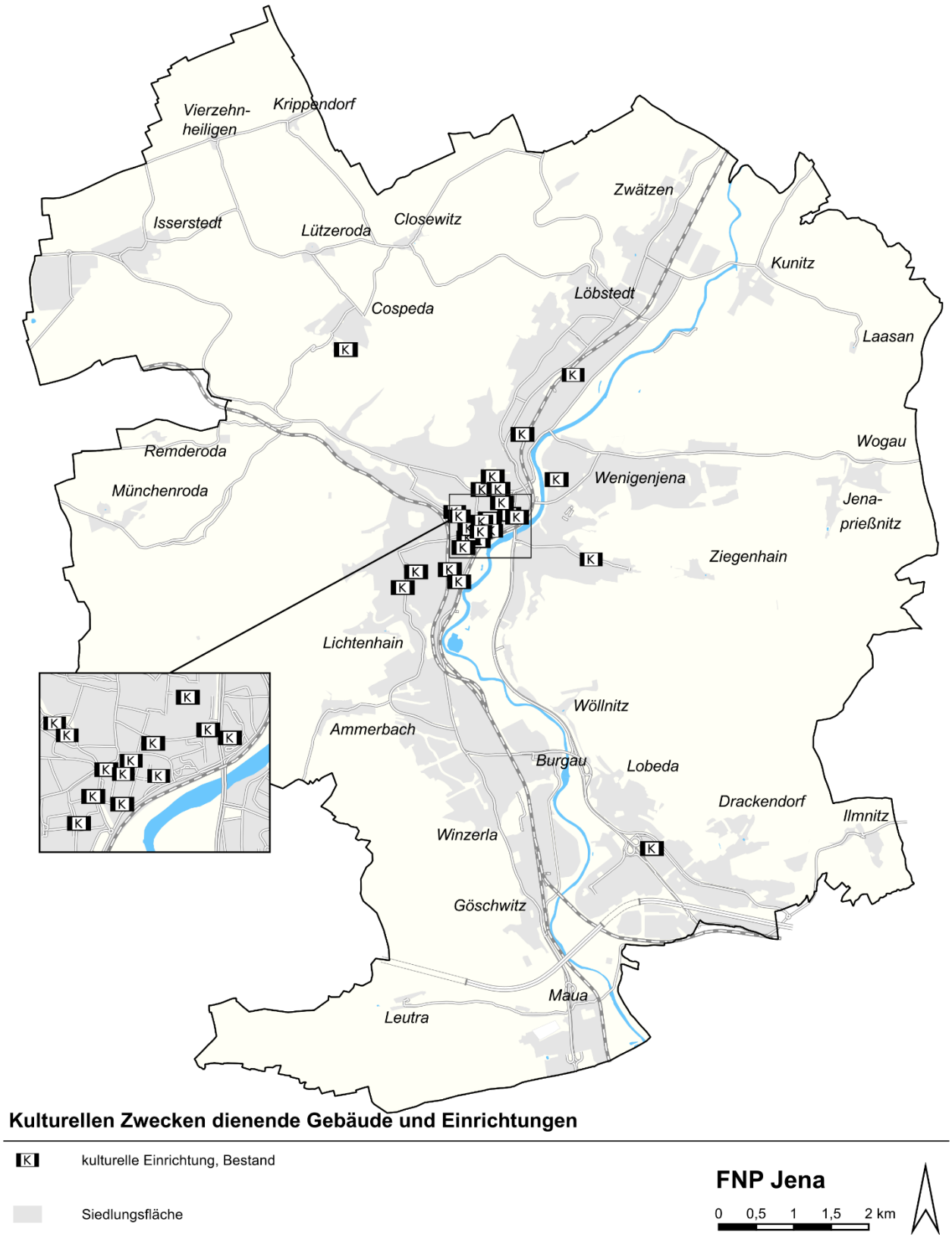


Abb. D.5. / 1: Textkarte Ausstattung mit kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen (eigene Darstellung FD Stadtentwicklung)

D.5.2. Ausstattung mit sportlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen

Methodischer Hinweis: Anlagen und Einrichtungen für den Sport werden je nach baulicher Art im Planteil unterschiedlichen Flächenarten und somit in der Begründung unterschiedlichen Kapiteln zugeordnet:

- *Sporthallen und andere **geschlossene** Sportanlagen: Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“, Begründung im Kapitel D.5.2.*
- *Sportanlagen, die in ihrem Erscheinungsbild einen **Grün- und Freiflächencharakter** aufweisen: Grünflächen mit der jeweiligen Zweckbestimmung (z.B. Sportplatz / Sportfläche, Schwimmbad, Golfplatz usw.), Begründung im Kapitel D.6.1. im Themenfeld „Grün, Freiräume und Landschaft“*
- *Sportanlagen von **übergeordneter / überregionaler Bedeutung**: Sonderbaufläche für Sport, Begründung im Kapitel D.5.3..*

Den Schulstandorten zugehörige Sportanlagen werden im Flächennutzungsplan nicht separat dargestellt, sondern innerhalb der Ausstattung mit Schulen (siehe Kap. D.4.2 im Themenfeld Bildung, Soziales, Gesundheit) erfasst.

D.5.2.1. Ausgangslage

Das Freizeitangebot in Jena wird durch eine Vielzahl sportlicher Einrichtungen und Angebote ergänzt. Die Stadt verfügt mit ihren Sportplätzen und Sporthallenflächen entsprechend der hohen Anzahl Sport-Treibender über ein gutes Versorgungsniveau vergleichbarer Städte. Mit der Eröffnung des Freizeit- und Erlebnisbades "GalaxSea" in Winzerla sowie dem Neubau der 50m-Schwimmhalle an der Karl-Marx-Allee konnte auch die Versorgung mit Hallenbädern und Freibädern deutlich verbessert werden. Der Zustand der Jenaer Sportstätten ist überwiegend gut bis sehr gut, in Teilen sind jedoch Verbesserungen erforderlich.

In nachfolgender Tabelle sind die **bestehenden sportlichen Einrichtungen** entsprechend den tatsächlichen Verhältnissen des Bestands aufgeführt, die über die Darstellung des Planzeichens **sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen** im Flächennutzungsplan gesichert werden (grau hinterlegte Standorte = bereits im FNP 2006 erfasst, hinzugekommene Standorte werden weiß hinterlegt und nachfolgend erläutert):

Tabelle D.5. / 2: Bestehende Standorte für sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Nr.	PR	Standort	Bezeichnung
1	W/Z	Jahnstraße 8/8a	Turnhalle u. Kegelbahn an der Lutherstraße
2	O	Am Stadion 2	Sporthallen westlich des Sportgymnasiums
3	O	Oberaue 1 und 2	Universitätssportzentrum (innerhalb USV-Sportanlagen)
4	O	Oberaue 4	Leichtathletikhalle im Sportkomplex Oberaue
5	O	Seidelstraße 20a	USV-Sporthalle am Institut für Sportwissenschaft („Muskelkirche“) und Leichtathletikanlage
6	O	Jenzigweg 33a / 33	Sporthalle DRK Kreisverband Jena-Eisenberg-Stadtroda e.V. (Dreifelderhalle) / Fitness (POM-Family)
7	Wi	Rudolstädter Straße 37	GalaxSea Freizeitbad
8	Lo	Karl-Marx-Allee 7	Sportkomplex Lobeda-West
9a	Lo	Karl-Marx-Allee 9	Schwimmhalle Jena-Lobeda (Der Prozess zur Definition einer **Nachnutzung** ist noch nicht abgeschlossen (Redaktionsschluss 23.04.2026). Geprüft werden aktuell neben Nutzungen des Gemeinbedarfs weitere, sich in die Umgebung verträglich einfügende Nutzungen, u.a. mittels Machbarkeitsstudie der Jenaer Bäder GmbH 2026)
9b	Lo	Karl-Marx-Allee 15	Neubau Schwimmhalle

PR - Planungsraum, N - Nord, W/Z - West/Zentrum, O - Ost, Wi - Winzerla, Lo - Lobeda, Ort – Ortschaften

Änderungen zum FNP 2006:

Nr. 9b: Die Suche nach einem Ergänzungsstandort für eine **50m-Schwimmsporthalle** entsprach dem Sportentwicklungsplan (Stadtratsbeschluss 15/0595-BV vom 16.12.2015). Der Stadtrat hat am 14.06.2018 den Neubau einer Schwimmhalle befürwortet (Beschluss 18/1842-BV). Nach einer umfassenden Standortanalyse wurde der Neubau 2023 auf dem Grundstück des ehemaligen Kulturzentrums an der Karl-Marx-Allee in Lobeda-West durch die Jenaer Bäder und Freizeit GmbH in Betrieb genommen.

Die weiteren **Standort-Ergänzungen** erfolgen entsprechend ihrem tatsächlichen Bestand.

Die **Leichtathletikanlage**, die sich im Ernst-Abbe-Sportfeld befand, hat auf der Sonderbaufläche der Seidelstraße (Nr. 5) einen Ersatzstandort gefunden. Das Areal zwischen dem Institut für Sportwissenschaft der FSU und dem Sportgymnasium wurde als **Wettkampfanlage** (Typ A) für 500 Zuschauer inkl. Nebenanlagen für den Leichtathletik Club Jena e.V., für den Hochschulsport der FSU und für das Landes-Sportgymnasium ertüchtigt und im Juni 2024 eingeweiht (siehe auch Kap. ➡ D.2.2.1 Tab. D.2. / 6 Bestehende Sonderbauflächen für Forschung und Lehre (Nr. 21) sowie Kap. ➡ D.5.3 Sonderbaufläche für Sport).

D.5.2.2. Planungsgrundlagen

- Sportentwicklungsbericht der Stadt Jena 2014/2015, Beschluss15/0595-BV vom 16.12.2015 (Stadt Jena 2015e)
- Stadtratsbeschluss „Neubau einer Schwimmhalle“, Beschluss 18/1842-BV vom 14.06.2018 (Stadt Jena 2018d)
- Sportentwicklungsplan 2025 bis 2035, Stadtratsbeschluss 25/0435-BV vom 25.06.2025 mit Anlage „Sport und Bewegung in Jena“ (Stadt Jena 2024k)

D.5.2.3. Entwicklungsziele, Bedarfsermittlung, Prognosen

Der Sportentwicklungsplan für die Stadt Jena bildet unter Berücksichtigung der aktuellen Entwicklungen der Sportlandschaft in Jena den Grundstein für eine kontinuierliche, systematische und bedarfsgerechte Sportentwicklung in Jena und legt konkrete **Ziele** und Maßnahmen fest, die in den nächsten Jahren umgesetzt werden sollen.

≡ „[…] Ergänzung der Sportinfrastruktur um fehlende Sportstätten bzw. Sanierung / Modernisierung bestehender Sportstätten gemäß Sportentwicklungsplan […]“ (Stadt Jena 2017a, S. 80)

≡ Förderung des Breitensports - bedarfsgerechte Entwicklung der Jenaer Sportlandschaft zur Sicherung der sozialen, pädagogischen und gesundheitlichen Funktionen des Sports unter Beachtung des demografischen Wandels

≡ Anpassung der Ausstattung mit Sportanlagen an die Bedürfnisse der Bevölkerungs- und Altersgruppen (einschließlich Barrierefreiheit) sowie an aktuelle Trends

≡ dezentrale Grundversorgung mit Bewegungsräumen in den Ortsteilen sowie altersübergreifender, offen zugänglicher Freizeitsportflächen in jedem Planungsraum

≡ Förderung des Leistungssports und Durchführung überregionaler Sportveranstaltungen als Instrument der Imagebildung einer Stadt (vgl. Stadt Jena 2015e, S. 4–6), (vgl. Stadt Jena 2024k, S. 97–104)

Im Zuge der Sportentwicklungsplanung wurde der Bestand und der Bedarf aller Sportanlagen für Freizeit- und Breitensport sowie Leistungs- und Spitzensport bilanziert. Demnach ist das Angebot an Sportanlagen in Jena bis auf „gedeckte Sportflächen“ (Einfach- und Mehrfachsporthallen) und Wasserflächen für Hallenbäder bedarfsgerecht.

Bei den Sporthallen können gemäß Sportentwicklungsplan 2025 – 2035 die Bedarfe durch die Optimierung der bestehenden Hallennutzung sowie durch notwendige Sanierungsvorhaben weitestgehend gedeckt

werden. Somit kann auf die Entwicklung neuer Hallenflächen weitgehend verzichtet werden. Die bestehenden Sportaußenanlagen / Sportplätze sollen im Sinne einer dezentralen Grundversorgung mit Bewegungsräumen bedarfsgerecht modernisiert bzw. weiterentwickelt werden.

Der aus dem Sportentwicklungsplan im Jahr 2015 abgeleitete zusätzliche Bedarf für eine Schwimmhalle mit 50m-Bahn wurde 2023 durch den Neubau der Schwimmhalle in Lobeda-West langfristig gedeckt.

D.5.2.4. Planungen

Mit den bestehenden Sporthallen und anderen, sportlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen verfügt die Stadt Jena über hochwertige und spezialisierte Angebote, mit denen eine sehr gute Versorgung der Jenaer Bevölkerung und gleichzeitig die oberzentrale Funktion für die angrenzenden Regionen gewährleistet ist. Darüber hinaus sind in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans auf Basis der vorliegenden Fachplanung bzw. weiterer Prüfaufträge derzeit keine flächennutzungsplanrelevanten Standortergänzungen absehbar.

Der fortgeschriebene Sportentwicklungsplan 2025 bis 2035 gibt in seinem Maßnahmenkatalog die Empfehlung für organisatorische als auch bauliche Maßnahmen zur Optimierung der vorhandenen Infrastruktur, um die Situation bei den Sporthallen in Jena bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Insbesondere soll eine Erweiterung der Hallenkapazität für den Schulsport im Stadtteil West/Zentrum geprüft werden. Da diese unter anderem in Abhängigkeit der Verfügbarkeit eines passenden Grundstücks im Umfeld der IGS „Grete Unrein“ steht, führt sie aktuell zu keiner Darstellung im FNP-Planteil.

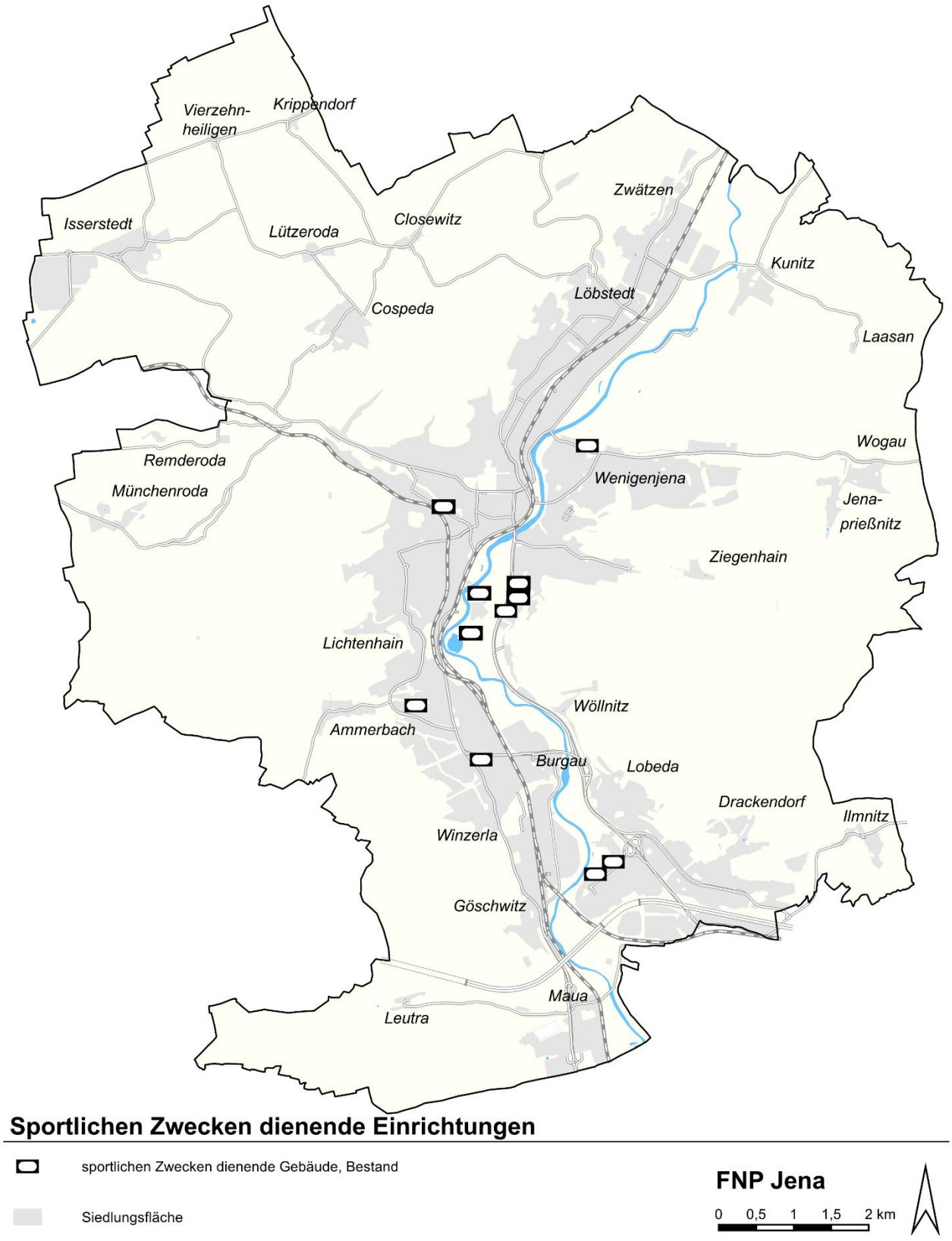


Abb. D.5. / 2: Textkarte Ausstattung mit sportlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen (eigene Darstellung FD Stadtentwicklung)

D.5.3. Sonderbaufläche für Sport

Sonderbauflächen sind im Flächennutzungsplan Bauflächen, die sich nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung von den üblichen Bauflächen wesentlich unterscheiden. Sie umfassen ein breites Spektrum von Nutzungen und dienen jeweils einer ganz besonderen Zweckbestimmung. Sonderbauflächen sind deshalb stets mit einer Symboldarstellung verbunden, die auf die jeweilige besondere Zweckbestimmung hinweist.

Die **Sonderbaufläche für Sport** wird im Flächennutzungsplan gemäß §5 (2) BauGB dargestellt und erhält zusätzlich zur Flächendarstellung das Symbol „S“.

D.5.3.1. Ausgangslage

Neben den historischen Bauwerken, Museen und Sehenswürdigkeiten, die den Kern der touristischen und teilweise auch kulturellen Infrastruktur in Jena darstellen, tragen auch Sportveranstaltungen dazu bei, dass Jena ein Reiseziel für den Städtetourismus ist.

Gemäß Stadtratsbeschluss Nr. 14/2411-BV vom 26.02.2014 zum „**Umbau des Ernst-Abbe-Sportfeldes** in ein reines Fußballstadion“ wurde das Jenaer Ernst-Abbe-Sportfeld an seinem jetzigen Standort in der Oberaue in eine zweitligataugliche Fußballarena mit allen notwendigen Nebenflächen sowie einem multifunktional nutzbaren Bereich umgebaut. Für die **Leichtathletikanlage** wurde mit Umsetzung des Stadtratsbeschlusses auf der bestehenden Fläche der FSU-Institute Seidelstraße 20, 20a (Muskelkirche) ein Ersatzstandort gefunden (siehe auch Kap. "➡ D.2.2 Sonderbauflächen für Forschung und Lehre Tab. D.2. / 6 Bestehende Sonderbauflächen für Forschung und Lehre, Nr. 21). Hierzu wurde ein Pachtvertrag mit dem Land abgeschlossen.

Auf dieser Grundlage wird die im FNP 2006 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz / Sportfläche dargestellte Fläche des Ernst-Abbe-Sportfelds mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplans als **planungsrechtlich gesicherte Sonderbaufläche für Sport** entsprechend dem Bebauungsplan B-Wj 16 „Umbau Ernst-Abbe-Fußballarena“ dargestellt. Die Änderung des wirksamen FNP 2006 wurde 2018 im Parallelverfahren zum Bebauungsplan (FNP-Änderung Nr. 5) durchgeführt.

Tabelle D.5. / 3: Planungsrechtlich gesicherte Sonderbaufläche für Sport

Nr.	PR	Bezeichnung gesichert gem. Bebauungsplan (Geltungsbereich GB in ha (ca.))	Fläche in ha (ca.)	Verfahrensstand / Bemerkungen
1	O	Am Stadion B-Wj 16 „Umbau Ernst-Abbe-Fußballarena“ (GB 18,4)	5,4	Satzungsbeschluss 10/2017, Rechtskraft 04/2018
Summe			**5,4**	

PR - Planungsraum, N - Nord, W/Z - West/Zentrum, O - Ost, Wi - Winzerla, Lo - Lobeda, Ort – Ortschaften

Basis der Flächenermittlung Maßstab 1:10.000



Abb. D.5. / 3: Detailkarte Sonderbaufläche Sport (eigene Darstellung FD Stadtentwicklung)

Die Darstellung der Sonderbaufläche für Sport entspricht den raumordnerischen Ziele der Landesentwicklungs- und Regionalplanung, nach denen überregional bedeutsame Kultur- und Freizeitanlagen sowie Anlagen des Spitzensports in oberzentralen Orten anzusiedeln, zu entwickeln bzw. die Bedingungen zu verbessern sind.

D.5.3.2. Planungsgrundlagen

- Bebauungsplan B-Wj 16 "Umbau Ernst-Abbe-Fußballarena" (Satzungsbeschluss 18.10.2017)
- FNP-Änderung Nr. 5 für den Bereich „Stadion Jena-Oberaue“ (2018)

D.5.3.3. Übersicht Sonderbaufläche für Sport

	Sonderbaufläche Sport in ha (ca.)
planungsrechtlich gesicherte Baufläche	5,4
Summe	**5,4**

D.6. Themenfeld Grün, Freiräume und Landschaft

Im Themenfeld Grün, Freiräume und Landschaft erfolgt die Begründung der Darstellungen im Planteil für folgende Flächennutzungen und Ausstattungen des Gemeindegebietes:


Grünflächen ….. mit den Zweckbestimmungen:


Kleingärten nach BKleingG;


Freizeitgärten


Sportplatz;


Freibad;



Wassersport;



Reitsport;



Golfplatz


Spiel- und Ballspielplatz;


Parkanlagen


Friedhof;


Zeltplatz;


Festplatz


Flächen für die Landwirtschaft und Wald


Wasserflächen


zugeordnete Ausgleichsflächen; nicht zugeordnete Ausgleichsflächen

Neben dem Siedlungsraum gehört auch der Freiraum - sowohl der innerstädtische (z.B. Parks und Friedhöfe) als auch die die Siedlungsflächen umschließenden Gärten, Wälder und landwirtschaftlichen Nutzflächen - zu den wichtigen Standortfaktoren einer Stadt. „Besondere Qualitäten erhält die Stadt durch viele innerstädtische Grünflächen in unterschiedlicher Ausgestaltung, die Saale als verbindendes Element im Stadtgefüge sowie die landschaftlich einzigartige Einbettung in durch Steilhänge und Wälder geprägte Kultur- und Naturlandschaft des mittleren Saaletals. Die Nähe von Stadt und Landschaft stellt eine Besonderheit Jenas dar.“ (Stadt Jena 2017a, S. 129) Die Durchgrünung erstreckt sich von der Saale entlang der einzelnen Täler und Bäche in die Hänge und setzt sich mit den Gartengebieten am Stadtrand fort. Diese oft noch sehr naturnahen Landschaftsräume sind Lebensraum einer vielfältigen Flora und Fauna und übernehmen als Kalt- und Frischluftbahnen außerdem einen wichtigen Part zur Regulierung des Stadtklimas.

Die Stadt Jena liegt im Tal der Mittleren Saale zwischen steilen Hanglagen mit Wäldern, Wiesen und Felsen. Besonders markant sind die in den Siedlungsraum hineinragenden Bergrücken auf der östlichen Saaleseite sowie die Felspartien des Muschelkalks.

Das heutige Landschaftsbild wird in starker Weise durch die geomorphologischen Voraussetzungen sowie die Nutzung durch den Menschen geprägt. Ein Großteil der naturräumlichen Gegebenheiten wurde bereits durch die Siedlungsbebauung überformt, dennoch ist nur ein verhältnismäßig geringer Teil der Gesamtfläche des Stadtgebiets durch Gebäude oder Verkehrsanlagen bebaut bzw. versiegelt: der Anteil der Grün- und Wasserflächen sowie der Freiflächen für Landwirtschaft und Wald beträgt insgesamt ca. 80 Prozent.

Ziele und Leitsätze für das Themenfeld Grün, Freiräume und Landschaft

Die zukünftige Herausforderung besteht darin, die sich stetig weiter entwickelnde Stadt Jena mit ihrem Flächenbedarf so zu gestalten, dass die natürlichen Ressourcen in Abwägung mit den städtebaulichen Zielen geschont werden und ihre ökologischen Wirkungen und Funktionen erhalten bleiben.

Die Ziele und Leitsätze sektoraler gemeindlicher Planungen einschließlich der bisher im FNP 2006 verankerten Ziele und Leitsätze wurden im Rahmen der Erarbeitung des **Integrierten Stadtentwicklungskonzepts Stadt Jena.2030+** miteinander abgeglichen, bewertet und konkretisiert. Aus dem vorliegenden ISEK 2030+ leiten sich folgende Zielstellungen für das Themenfeld **Grün, Freiräume und Landschaft** ab:

- ≡ „[…] Sicherung von Grünflächen und Prüfung von Neuausweisungen als Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel
- ≡ Flächensicherung zum Ausbau von Biotopverbundsystemen und zur Grünvernetzung

≡ Sicherung der Frisch- / Kaltluftzufuhr des Saaletals und der Seitentäler sowie der Überschwemmungsbereiche

≡ Prüfung der Neuausweisung von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen

≡ Stadtstruktur im Sinne des Klimaschutzes qualifizieren […]“ (Stadt Jena 2017a, S. 153)

Gemäß den übergeordneten Zielen der Raumordnung sollen die Naturgüter in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel soll Rechnung getragen werden. So soll der Freiraum als Lebensgrundlage und als Ressourcenpotenzial für die nachfolgenden Generationen erhalten und der Schutz der besonderen Naturlandschaften verstärkt und erweitert werden. (vgl. Stadt Jena 2016a, S. 185)

Folgende Grundsätze der Regionalplanung (RP-OT2025) sind als übergeordnete Planungsvorgaben zu berücksichtigen:

„**G 2-12** Die innerörtlichen Grünsysteme innerhalb der Siedlungen, insbesondere der Zentralen Orte, sollen erhalten bzw. wiederhergestellt und mit den Freiräumen im Umland verknüpft werden. (Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen 2025, S. 25)

„**G 2-16** Insbesondere in der Stadt Jena und im Raum des Städtedreieckes am Saalebogen sollen die landschaftsprägenden Hanglagen, Kuppen und Höhenrücken von Bebauung freigehalten und im Raum der Orlasenke bestehende Sichtbeziehungen zu markanten Riffbergen erhalten werden.“ (Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen 2025, S. 27)

„**G 2-14** Im Verlauf der im Folgenden genannten Räume soll die Herausbildung von Siedlungsbändern vermieden werden. Entlang von Straßen: […] B 7 zwischen Jenaprießnitz und Hainspitz“ (Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen 2025, S. 26)

Zur ökologischen Stabilisierung und Verbesserung des regionalen Naturhaushaltes, zur Sicherung der dauerhaften Nutzungsfähigkeit regional bedeutsamer natürlicher Ressourcen sowie unter Berücksichtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes Natura 2000 weist der RP-OT 2025 **Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Freiraumsicherung** in Ostthüringen als Schwerpunkträume eines ökologischen Freiraumverbundsystems aus (siehe Abb. D.6. / 1). Dabei sind in Vorranggebieten (Z 4-1) andere raumbedeutsame Nutzungen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion nicht vereinbar sind, ausgeschlossen. In Vorbehaltsgebieten (G 4-5) soll den jeweiligen Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.

Im Stadtgebiet Jena sind folgende Gebiete verortet:

Vorranggebiete Freiraumsicherung

- FS-54 – Jenaer Forst, Spitzenberg, Schießplatz Rothenstein, Borntal, Cospoth, Leutratal
- FS-55 – Nerkewitzer Grund, Klingelsteine, Isserstedter Wald, Windknollen, Mühltal
- FS-57 – Wöllmisse, Kernberge
- FS-58 – Großer Gleisberg, Jenzig, Hufeisen

Vorbehaltsgebiete Freiraumsicherung

- fs-56 – Saaleaue Jena, Gleistal, Nebentäler und strukturreiche Hänge
- fs-57 – Gembdenbachtal, Nebentäler und strukturreiche Hänge
- fs-58 – Unteres Rodatal, Nebentäler, strukturreiche Hänge und umgebende Wälder
- fs-69 – Unteres Leutratal, Wälder und strukturreiche Kulturlandschaft westlich Jena
- fs-70 – Gönnabachtal, Wälder und strukturreiche Kulturlandschaft nordwestlich Jena

(vgl. Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen 2025, S. 126 ff.)

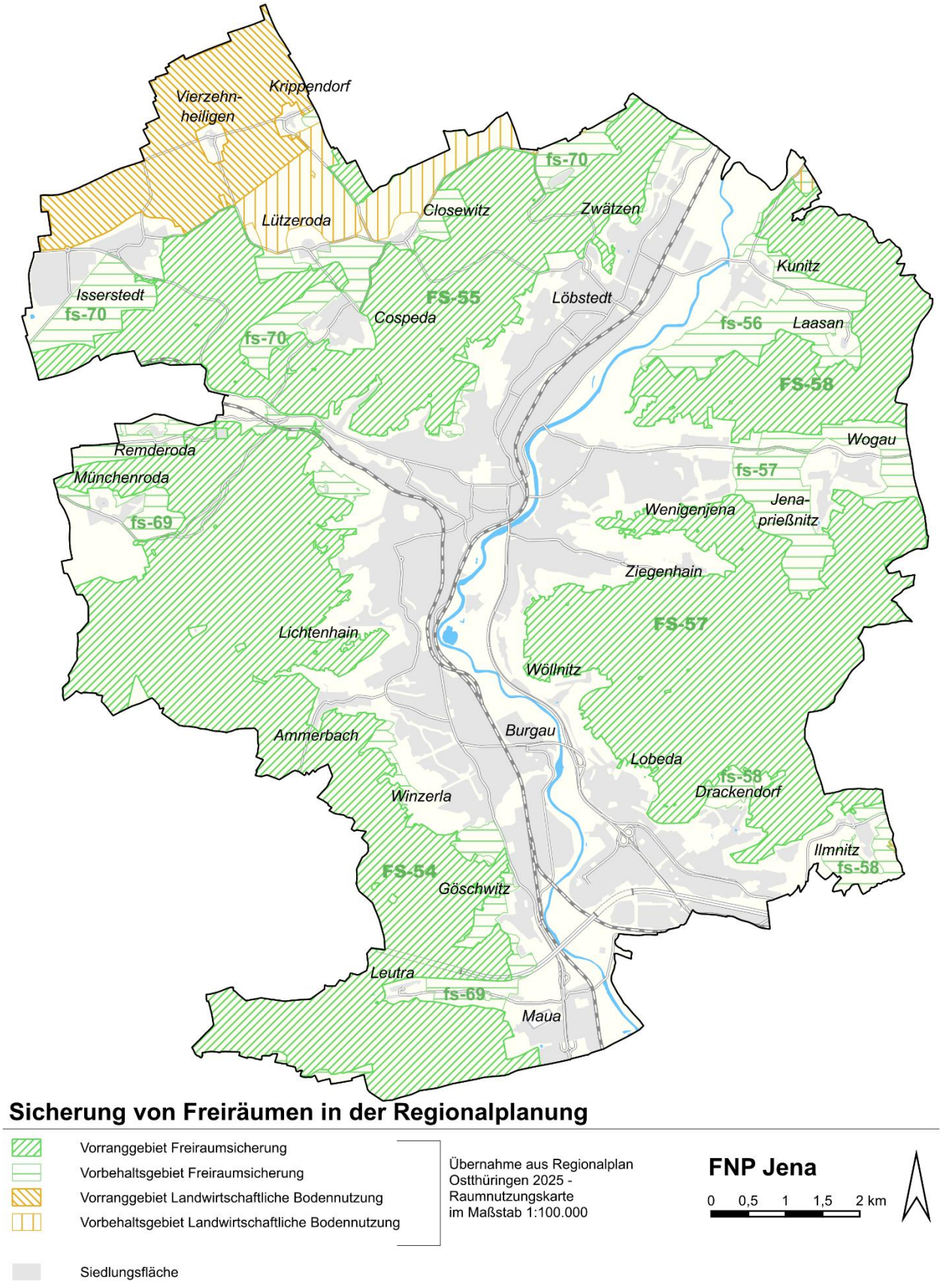


Abb. D.6. / 1: Sicherung von Freiräumen in der Regionalplanung (eigene Darstellung FD Stadtentwicklung)

Die ebenfalls im RP-OT 2025 ausgewiesenen **Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die landwirtschaftliche Bodennutzung** (siehe auch Kap. ➡ D.6.2.1 Flächen für Landwirtschaft und Wald - Ausgangslage) und für den Hochwasserschutz (siehe auch Kap. ➡ D.8.2.1 Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke – Überschwemmungsgebiete, Risikogebiete) sollen hierbei das ökologische Freiraumverbundsystem vor allem durch Komplementärwirkungen unterstützen.

Auf Grund der besonderen Bedeutung des Mittleren Saaletales durch seine natur- und kulturbedingte Einzigartigkeit wurde durch die Regionale Planungsstelle das Entwicklungskonzept **„Kulturlandschaft Mittleres Saaletal – eine bedeutende Kulturlandschaft in Europa“** (vgl. Regionale Planungsstelle Ostthüringen 2008) erstellt. Dieses Konzept soll der nachhaltigen Sicherung und Entwicklung der Funktionsfähigkeit und Attraktivität der Kulturlandschaft dienen und die natur- und kulturbedingte Einzigartigkeit des Mittleren Saaletales um Jena als bedeutende Kulturlandschaft Europas herausstellen.

Gemäß §11 Abs. 1 BNatSchG werden die „[…] für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege [...] auf der Grundlage der Landschaftsrahmenpläne für die Gebiete der Gemeinden in Landschaftsplänen [...] dargestellt.“. Der **Landschaftsplan der Stadt Jena** (Stand 31.03.2016) ist die ökologische Grundlage für die Bauleitplanung, speziell die Flächennutzungsplanung. Die Integration des Landschaftsplans in den Flächennutzungsplan wird im Kapitel D.6.5 ausführlich behandelt.

D.6.1. Grünflächen

Grünflächen im Sinne des Baugesetzbuchs sind begrünte Flächen, die städtebaulichen Zwecken dienen, wie z.B. der Erholung, der Freizeitgestaltung, Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes oder der Gliederung von Siedlungsflächen. Außerdem erfüllen sie wichtige Funktionen hinsichtlich ökologischer Belange und der lokalen Klimaregulierung. Grünflächen können sowohl öffentliche als auch private Grünflächen sein, die im Flächennutzungsplan jedoch nicht unterschieden werden. Grünflächen sind einerseits abzugrenzen von Flächen für die Landwirtschaft und Wald, andererseits von bepflanzten Flächen innerhalb von Bauflächen (zum Beispiel Vorgärten).

Grünflächen werden im Flächennutzungsplan gemäß §5 Abs. 2 BauGB dargestellt und i.d.R. einer Zweckbestimmung wie Parkanlagen, Gärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze oder Friedhöfe zugeordnet. Die Darstellung verdeutlicht grundsätzlich, dass in diesen Flächen eine Bebauung nicht oder nur in dem für die Nutzung notwendigen, untergeordnetem Ausmaß möglich ist.

In Jena ist die Siedlungsentwicklung seit jeher an den Verlauf der Saale und die sie begleitenden Grünbereiche geknüpft. Allen voran besitzt die Saaleaue neben den stadtnahen Hang- und Hochgebietsflächen wichtige Erholungs- und Lebensraumfunktionen, insbesondere durch die Kultur-, Sport- und Erholungsanlagen in der Oberaue. Die Durchgrünung erstreckt sich von der Saale aus weiter entlang von Bachläufen bis in die Hänge. Die Gartengebiete am Stadtrand bilden einen weiteren wichtigen Grünflächenanteil Jenas. Als Anknüpfung an die Landschaft dienen Querverbindungen in die Seitentäler, die zum Teil als wichtige Luftleitbahnen das Mikroklima regulieren. Innerhalb der bebauten Stadtquartiere ergänzen eine Vielzahl kleinerer Grünräume das Grünsystem der Stadt.

Die Grünbereiche stellen ein wichtiges innerstädtisches Element als Naherholungsraum, als attraktive Wegeverbindung und als klimatischer Ausgleich zum urbanen Stadtraum dar. Qualität, Erreichbarkeit und Erlebbarkeit der Grünflächen sind entscheidende Aspekte für die Nutzung durch die Bewohner.

Die Stadt Jena verfolgt mit der Darstellung der Grünflächen gemäß dem ISEK 2030+ und in Abwägung mit den Anforderungen einer wachsenden Stadt folgende **Ziele der Stadtentwicklung**:

- ausreichende Versorgung mit qualitätsvollen Grünflächen innerhalb des Stadtgebietes sowie die Freiraumvernetzung zum angrenzenden Naturraum (Stadt Jena 2017a, S. 81)
- wohnraumnahe Versorgung mit Flächen für Erholung vorrangig durch Gärten und qualitätsvolle öffentliche Grünflächen (Stadt Jena 2017a, S. 83)
- Langfristige Sicherung eines ausgewogenen Stadtklimas unter Berücksichtigung der Klimafolgen (u.a. Kalt- und Frischluftschneisen) (Stadt Jena 2017a, S. 87)
- Qualifizierung und Vernetzung von Grünflächen einschließlich der Erlebbarkeit der Saale (Stadt Jena 2017a, S. 87).

Entsprechend ihrer Bedeutung im Rahmen des gesamtstädtischen Grünsystems und als stadtnaher Erholungsraum liegen für wichtige Grünflächen vertiefende Planungen mit entsprechenden Zielstellungen und Maßnahmen vor, wie die Rahmenpläne „Volkspark Oberaue“, „Sport, Freizeit und Kultur an der Saale“ oder „Gries bis Tümplingstraße“. Übergreifende Aussagen trifft der durch den Stadtrat am 25.05.2009 beschlossene **„Rahmenplan Saale“.** Er definiert grundsätzliche Ziele und Konzepte für eine langfristige Entwicklung der Saaleaue und zeigt Handlungsmöglichkeiten auf, aus denen Einzelvorhaben abzuleiten sind. Der Rahmenplan Saale trägt dazu bei, „[…] dass die Schönheit und Eigenart der Kulturlandschaft Mittleres Saaletal wieder in ihrer Gesamtheit wahrgenommen werden kann und der Saaleauenbereich mit dem naturnahen Flusslauf besser erlebbar gestaltet wird.“ (Stadt Jena 2009a, S. 97) Die Planung beinhaltet einerseits die Aufwertung von Erlebnis- und Erholungsbereichen, andererseits die Sicherung naturnaher Flächen. (vgl. Stadt Jena 2009a, S. 94, 97)

Aufgabe der Flächenplanung ist es, ein vorausschauendes Flächenmanagement mit Umsetzung von wirksamen Ausgleichsmaßnahmen zu entwickeln. Eine ausreichende Versorgung mit qualitätsvollen Grün- und Freiflächen innerhalb des Stadtgebietes sowie die Freiraumvernetzung zum angrenzenden Naturraum stellen wichtige Standortfaktoren dar und tragen erheblich zur Wohn-, Lebens- und Arbeitsqualität bei.

Grünflächen, Grünachsen und Grünverbindungen werden im Flächennutzungsplan nur bei einer entsprechenden **Maßstäblichkeit** dargestellt - kleinflächige Anlagen im Siedlungsraum (wie zum Beispiel Hausgärten, wohnungsnahe Freiflächen oder Straßenbegleitgrün) werden i.d.R. nicht gesondert aufgenommen.

Im Flächennutzungsplan kann gemäß §5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB die **Zweckbestimmung von Grünflächen** durch ein ergänzendes Planzeichen dargestellt werden. In der Fortschreibung des Flächennutzungsplans werden Grünflächen daher folgende Zweckbestimmungen zugewiesen:

- Kleingärten (nach Bundeskleingartengesetz - BKleingG) und Freizeitgärten (siehe Kap. D.6.1.1)
- Freisportanlagen (siehe Kap. D.6.1.2)
- Spiel- und Ballspielplätze (siehe Kap. D.6.1.3)
- Parkanlagen (siehe Kap. D.6.1.4)
- Friedhöfe (siehe Kap. D.6.1.5)
- Zeltplatz und Festplatz (siehe Kap. D.6.1.6)

*Methodischer Hinweis: Die Zuordnung von Zweckbestimmungen erfolgt i.d.R. **ohne eine konkrete räumliche Abgrenzung**, da die Zweckbestimmungen sich teilweise überlagern bzw. ineinander übergehen (zum Beispiel Freisportanlagen innerhalb des Saalegrünzugs) und da im Flächennutzungsplan keine parzellenscharfe Darstellung erfolgt (siehe auch Kap. ➡ A.4 Methodik und Darstellung).*

Ausnahme hiervon ist die Zweckbestimmung „Kleingärten nach Bundeskleingartengesetz“, da diese über das Bundeskleingartengesetz besonderen gesetzlichen Bestimmungen unterworfen sind und hier die Festlegungen des 2024 beschlossenen Gartenentwicklungskonzepts (Garten-EK 2024) die Grundlage für die Darstellung im Flächennutzungsplan bilden.

Grünflächen ohne eine besondere Zweckbestimmung sind mit Pflanzen bewachsene, unbebaute und landwirtschaftlich nicht genutzte Flächen ohne einen sie definierenden Nutzungsschwerpunkt, die keiner der vorgenannten Zweckbestimmungskategorien zugeordnet werden können. Dies sind zum Beispiel Eingrünungen an Ortsrändern bzw. zwischen bebauten Gebieten und landwirtschaftlichen Flächen / Waldflächen oder unbewirtschaftete Grünbereiche in den Steilhanglagen des Saaletals oder entlang von Verkehrsflächen.

Einige Flächen, für die im FNP 2006 eine bauliche Nutzung vorgesehen war, werden auf Grund zwischenzeitlich geänderter Ziele der Stadtentwicklung **in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans als Grünflächen** dargestellt. Dies betrifft zum Beispiel:

- Deponie Hermann-Löns-Straße (Darstellung FNP 2006 Wohnbaufläche / gemischte Baufläche, Korrektur gemäß Sanierungsplanung, siehe auch Kap. ➡ D.1.2.5 Tab. D.1. / 14: Rücknahme von Flächenausweisungen des FNP 2006)
- Deponie Winzerla (Darstellung FNP 2006 gewerbliche Baufläche, Korrektur gemäß Beschluss zum GE-Konzept 2025, siehe auch Kap. ➡ D.1.2.5 Tab. D.2. / 5: Rücknahme von Flächenausweisungen des FNP 2006)
- Vorbehaltsfläche für Wohnen C1a Jenzighang-West / Teilfläche der Vorbehaltsfläche für Wohnen C1b Jenzighang-Mitte (Darstellung FNP 2006 Wohnbaufläche, Korrektur gemäß „Wohnbauflächenkonzeption Jena 2035 – Ergebnisse der Alternativenprüfung“, siehe auch Kap. ➡ D.1.1.5 Wohnbauflächen - Rücknahme von Flächenausweisungen des FNP 2006).

Ebenso entfällt für einige Teilflächen innerhalb des rechtskräftig ausgewiesenen Überschwemmungsgebiets die Darstellung von Bauflächen, da hier eine Verfestigung des Standorts innerhalb des HQ 100 nicht

Planungsziel ist (zum Beispiel Teilbereich der gewerblichen Baufläche südlich der Prüssingstraße oder die Fläche Im Wehrigt 1 in Burgau, siehe auch Kap. "➡ D.2.1.5 Tab. D.2. / 5: Rücknahme von Flächenausweisungen des FNP sowie Kap. D.8.2.1 Überschwemmungsgebiete).

Im Planteil des Flächennutzungsplans werden Grünflächen (mit und ohne Zuweisung einer besonderen Zweckbestimmung) in einem Umfang von insgesamt ca. 1.413,2 ha dargestellt.

D.6.1.1. Grünflächen mit Zweckbestimmung Kleingarten (BKleingG) und Freizeitgarten

D.6.1.1.1. Ausgangslage

Jena gilt als „Stadt im Grünen“ auch durch seine vielen Gärten. Als Bestandteil der städtischen Grün- und Erholungsflächen haben diese wichtigen Einfluss auf die Attraktivität der Stadt. „[…] Gärten in unterschiedlichsten Erscheinungsformen – Siedlungsgärten, Gärten in Villen- und Einfamilienhausgebieten, Kleingartenanlagen, Wochenendgärten, Mietergärten – bestimmen in großem Maße das Stadtbild von Jena. Sie bilden einen zusammenhängenden Grüngürtel um die Stadt [...] Aufgrund der exponierten Lage eines Großteils der Gärten, an den die Stadt umgebenden Hängen, haben sie eine starke optische Präsenz [...].“ (Stadt Jena 2024e, S. 7)

Im gesamten Stadtgebiet von Jena gibt es (Stand 2024) auf einer Gesamtfläche von ca. 583 ha um die 7.900 Gartenparzellen (vgl. Stadt Jena 2024e, S. 15). Nahezu die Hälfte dieser Gärten ist im Regionalverband „Jena / Saale-Holzlandkreis der Kleingärtner e.V.“ organisiert - allerdings nehmen sie auf Grund der durch das Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vorgegebenen Größe einer Einzelparzelle von maximal 400 m² nur knapp ein Drittel der gesamten Gartenflächen in Anspruch.

In der Fortschreibung des Flächennutzungsplans werden Gärten als Grünflächen mit den Zweckbestimmungen **„Kleingärten (BKleingG)“** bzw. **„Freizeitgärten“** dargestellt (zu Bedarfsermittlung und Zielaussagen gemäß Garten-EK 2024 siehe Kap. D.6.1.1.3).

- Mit dem Planzeichen für „**Kleingärten (BKleingG)“** stellt der Flächennutzungsplan die nach **Bundeskleingartengesetz** im „Regionalverband Jena / Saale-Holzlandkreis der Kleingärtner e.V.“ (im Weiteren kurz: Regionalverband) organisierten Kleingartenanlagen in dieser separaten Zweckbestimmungskategorie dar. Nach §1 BKleingG ist ein Kleingarten „[…] ein Garten, der dem Nutzer (Kleingärtner) zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, und zur Erholung dient [...]“. Der Kleingarten muss in einer Anlage liegen, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, z.B. Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern, zusammengefasst sind (Kleingartenanlage).

  Das BKleingG beinhaltet verbindliche Regelungen zum Umgang mit den Kleingärten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.
- Sonstige, nicht im Regionalverband organisierte Gartenanlagen sind in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit der Zweckbestimmung **„Freizeitgärten“** gekennzeichnet, sofern sie die FNP-Darstellungsschwelle von 0,4 ha überschreiten. Freizeitgärten sind oft ebenfalls „[…] in Anlagen zusammengefasst und verfügen dann über ähnliche gemeinsame Einrichtungen wie Kleingärten (Parkplätze, Wege, Außenzaun etc.). In Jena sind aber auch nicht in Anlagen zusammengefasste Pacht- und Eigentumsgärten stark vertreten.“ (Stadt Jena 2024e, S. 12)

Auf Grund der oben erläuterten Regelungen zum rechtlichen Umgang mit den Verbandsgärten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und der großen Vielzahl der „Freizeitgärten“ werden in der nachfolgenden Tabelle nur die nach BKleingG im Regionalverband organisierten und langfristig zu erhaltenden Kleingartenanlagen aufgeführt. Weiterführende Aussagen sind dem Gartenentwicklungskonzept 2024 zu entnehmen.

Tabelle D.6. / 1: Bestehende und zu erhaltende, nach BKleingG im Regionalverband organisierte Kleingartenanlagen (grau hinterlegte Flächen = bereits im FNP 2006 erfasst, Änderungen werden weiß hinterlegt und nachfolgend erläutert)

Nr. *	PR	Bezeichnung im Garten-EK 2024
001	W/Z	Am Forst Jena
002	N	Am Ostbad Jena (Teilfläche)
003	O	Am Fuchsturm
004	N	Am Steinbach
005	Wi	An der Lärche
006	Wi	Am Bahricht
008	O	Am Erlkönig
009	Ort	Feldscheune
010	O	Felsenwiese
011	W/Z	Gartenfreunde – Birnstiel
012	O	Am Jenzig (Teilflächen)
013	W/Z	Langetal
014	Lo	Lobeda (Teilfläche)
015	O	Kleingarten-Kleintierhalter Ziegenhain
016	W/Z	Lutherkanzel
017	W/Z	Mühltal
018	N	Nord II (Teilfläche)
019	W/Z	Obstbauverein Jena-Lichtenhain
020	Ort	Oberaue Wöllnitz (Teilfläche)
022	N	Obstbau Mitte
024	Wi	Oßmaritzer Höhe
025	N	Rautal
026	W/Z	Rosenweg (Teilfläche)
028	W/Z	Schweizerhöhe (Teilfläche)
029	O	Talstein
030	Wi	Trießnitz 75
031	Wi	Unter dem Cospoth
032	O	Unterm Meihan
033	O	Unterm Jenzig
034	N	Am Weinberge Zwätzen
035	O	Wenigenjena (Teilflächen)
036	Wi	Winzerla
037	Ort	Pennickental
038	Ort	Wöllnitz

Nr. *	PR	Bezeichnung im Garten-EK 2024
039	N	Über den Quellen
041	Ort	Auf dem Rabensberge
042	Ort	Am Stadion
043	Lo	Am Bornberg
044	N	Waldfrieden
045	N	An der hohen Saale
046	Ort	Im Saaletal (Teilfläche)
047	Ort	Im Borngarten (Teilfläche)
048	O	Am Hausberg
049	Wi	An den Kienbäumen
050	Wi	Am Mönchsberg (Teilfläche)
051	Wi	Trießnitzacker
053	W/Z	In den Rosenbergen
054	W/Z	Auf dem Himmelreich
055	Lo	Am Gräfenberg
057	O	WES Fuchsturm
059	N	Mietergärten Sonnenhang
060	Lo	Mietergärten Hirschdorf
061	Lo	Ziergärten Lobeda
066	Ort	An der Lobdeburg Jena (Teilfläche)
067	Ort	Am Kleiber Ilmnitz
068	Ort	Am Pfaffenberg
069	Ort	Kleingärtner Drackendorf
070	Ort	Am Einsiedlerberg Ilmnitz
079	Ort	Am Wiesenbach Kunitz
085	Ort	Sonnenhang Drackendorf
086	Ort	Am Bahndamm Maua
090	Ort	Am König Drackendorf
091	Ort	Am Graben Drackendorf
092	Ort	An der Lache Kunitz
096	Ort	Obstbau Jenaprießnitz
097	Ort	Münchenrodaergrund Münchenroda
101	Ort	Am Schafberg Drackendorf

PR - Planungsraum, N - Nord, W/Z - West/Zentrum, O - Ost, Wi - Winzerla, Lo - Lobeda, Ort – Ortschaften

** Nummerierung = Anlagennummer des Regionalverbands „Jena / Saale-Holzlandkreis der Kleingärtner e.V.“*

Änderungen zum FNP 2006:

Nr. 012: Der noch im FNP 2006 als Wohnbaufläche C1a Jenzighang-West dargestellte Teil der Kleingartenanlage „**012 Am Jenzig“** (Flurstück 5) verbleibt im Rahmen der FNP-Fortschreibung gemäß der „Wohnbauflächenkonzeption 2035“ in gärtnerischer Nutzung (siehe auch Kap. ➡ D.6.1.1.4 Planungen).

Nr. 035: Teile der Kleingartenanlage „**035 Wenigenjena“** werden im Rahmen der FNP-Fortschreibung gemäß der „Wohnbauflächenkonzeption 2035 mit Alternativenprüfung“ (2022) nicht mehr als Wohnbaufläche C1b Jenzighang-Mitte dargestellt. Sie verbleiben (bis auf einen straßenbegleitenden Streifen am Gembdental) in gärtnerischer Nutzung (siehe auch Kap. ➡ D.6.1.1.4 Planungen).

Nr. 059, 060 und 061: Die Darstellung der **Mietergärten Sonnenhang** und **Hirschdorf** sowie der **Ziergärten Lobeda** wird entsprechend dem tatsächlichen Bestand und gemäß dem Garten-EK (2013 und 2024) ergänzt.

D.6.1.1.2. Planungsgrundlagen

- Gartenentwicklungskonzept Stadt Jena – Ergebnisbericht (Stadtratsbeschluss „Bestätigung des fortgeschriebenen Gartenentwicklungskonzeptes“, 23/2306-BV vom 21.03.2024) (Stadt Jena 2024e)
- Landschaftsplan der Stadt Jena vom 31.03.2016 (Stadt Jena 2016a)
- Wohnbauflächenkonzeption 2035 – Ergebnisse der Alternativenprüfung (Bericht 22/1526-BE vom 07.07.2022 im Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss) (Stadt Jena 2022c)
- FNP-Änderung Nr. 9 für den Bereich “Kleingärten Lobeda-Ost"

D.6.1.1.3. Entwicklungsziele, Bedarfsermittlung, Prognosen

Um das Potenzial der Gartenlandschaft in Jena sorgfältig zu pflegen und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln, wurde von 2010 bis 2013 durch die Stadt Jena das **Gartenentwicklungskonzept Stadt Jena** erarbeitet und 2024 in einem breiten Beteiligungsprozess fortgeschrieben. Mittels Befragungen im „Regionalverband Jena / Saale-Holzlandkreis der Kleingärtner e.V.“ (im Weiteren kurz: Regionalverband) sowie in der Bürgerschaft flossen die Interessen der Gärtner in die Planung ein. Im Ergebnis entstand ein Planwerk, das eine wichtige Grundlage für den langfristigen Erhalt der Jenaer Gartenlandschaft und darüber hinaus für eine verantwortungsvolle Stadtentwicklung ist und dessen Grundaussagen in andere städtebauliche Planungen, so auch in die Flächennutzungsplanung, einfließen.

Mit dem Gartenentwicklungskonzept 2024 hat die Stadt Jena ein umfassendes, nachhaltiges Gesamtkonzept für die Jenaer Gartenanlagen (sowohl Kleingärten im Regionalverband (nach BKleingG) als auch Freizeitgärten) erstellt, das den Gartenreichtum der Stadt als unverzichtbares, ausbaubares und letztlich auch zu modifizierendes Potential der Stadtentwicklung betrachtet und eine Strategie zur zukünftigen Gestaltung des Gartenbestandes darstellt.

Unter Berücksichtigung der allgemeinen städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Jena wurde ein Leitbild für eine sinnvolle räumliche Einordnung von Gärten innerhalb der verschiedenen Bereiche Stadtraum, Saaleaue, flach geneigte Hanglagen, Steilhänge und offene Landschaft entwickelt. Das Konzept definiert im Ergebnis der Bewertung aller Gartenanlagen nach städtebaulichen, naturschutzfachlichen und gestalterischen Gesichtspunkten mit der Beschlussfassung durch den Stadtrat **konkrete Umsetzungsziele** für die langfristige Entwicklung von Gartenflächen, die in die Fortschreibung des Flächennutzungsplans einfließen.

Ziele des Gartenentwicklungskonzepts für die Stadt Jena sind:

≡ „[…] Sicherung und Entwicklung des Gartenbestandes und seine bedarfsgerechte Anpassung an die demografische Entwicklung

≡ Prüfung der Möglichkeiten, innenstadtnahe Gartenflächen als Bauflächen auszuweisen

≡ Entwicklung der Qualitäten von Natur und Landschaft. […]“ (Stadt Jena 2024e, S. 7–8)

„Die Umsetzung der Strategie erfolgt auf Grundlage folgender inhaltlicher Prioritäten entsprechend der aufgeführten Reihenfolge, die parallel von der Entwicklung alternativer Gartenformen begleitet werden:

- Sicherung von Gärten mit Langzeitperspektive
- Neuausweisung und bauleitplanerische Sicherung von Ersatzgärten [...]
- Freilenkung von Bauflächen, wenn möglich und erforderlich
- Verlegung von Gärten aus Gefahrenbereichen, insbesondere Hochwasservorsorge / Retentionsräume
- Extensivierung von Gartennutzungen bzw. Freilenkung aus naturschutzfachlichen Gründen […]“ (Stadt Jena 2024e, S. 97)

„[…] Die prognostizierte demographische Entwicklung deutet bis 2035 auf ein moderates Bevölkerungswachstum mit einer vergleichsweise homogenen Bevölkerungsstruktur hin. Im Zusammenhang mit der [...] durchgeführten Bevölkerungsbefragung zum Jenaer Gartenwesen (Februar/März 2021) ist anzunehmen, dass es voraussichtlich zu einer tendenziell leicht rückläufigen Nachfrage nach Kleingärten hin zu alternativen Gartenformen kommt, die von einem Generationenwechseln der Gärtner begleitet wird. […]“ (Stadt Jena 2024e, S. 75) „[…] Die Analyse der bestehenden Konzepte und der Lage der Gärten haben ergeben, dass 108,1 ha der Gesamtfläche des Gartenbestandes aufgrund von naturschutzrechtlichen Belangen oder der Entwicklung von Bauland umzunutzen sind. Das bedeutet, dass der derzeitige Bestand in Höhe von 583 ha langfristig auf 483,1 ha inklusive der zu entwickelten Kleingartenersatzflächen reduziert wird. Entsprechend der Bedarfsermittlung, die eine gleichbleibende bis leicht rückläufige Nachfrage, insbesondere nach Kleingärten, prognostiziert, kann die Abnahme des Gartenbestandes als vertretbar eingeschätzt werden, zumal durch Nachverdichtung von Gartenanlagen weitere Parzellen angeboten werden könnten. […]“ (Stadt Jena 2024e, S. 97)

D.6.1.1.4. Planungen

In der Fortschreibung des Gartenentwicklungskonzepts Stadt Jena 2024 wurden die Ergebnisse der Bedarfsermittlung sowie der Analyse und Bewertung der einzelnen Gartenanlagen in konkrete Empfehlungen für die Flächenentwicklung transformiert. Für die einzelnen Gartenanlagen (ohne eine Unterscheidung der Zuordnung in „Kleingärten (BKleingG)“ bzw. „Freizeitgärten“) wurden **Entwicklungsperspektiven** mit konkreten Zielaussagen formuliert. Diese Festlegungen bilden die Grundlage der Darstellungen in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans. Die laut Garten-EK 2024 zu erhaltenden Gärten werden in den FNP übernommen.

Gemäß Garten-EK 2024 sollen ca. 483 ha Gartenflächen und damit ca. 83 % aller Gärten (bzw. 98 % aller Kleingärten nach BKleingG) **dauerhaft als Gartenland** gesichert werden (Stadt Jena 2024e, S. 87, 89).

Der Kategorie **„Aufgabe der Gartennutzung zugunsten einer passiven Renaturierung“** des Garten-EK 2024 zugeordnete Gärten sind in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans „Grünflächen“ ohne Zweckbestimmung oder sie werden den Freiflächenarten „Landwirtschaft“ oder „Wald“ zugeordnet.

„Die Aufgabe der Gartennutzung zugunsten einer Renaturierung wird dann in Betracht gezogen, wenn gesetzliche Bestimmungen oder Verordnungen dies zwingend erfordern bzw. die Gartennutzung so im Widerspruch zu naturschutzfachlichen Belangen steht, dass dieser auch durch besonders schonende Formen der Gartennutzung nicht aufgehoben werden kann.“ (Stadt Jena 2024e, S. 80) Kriterien sind hierbei beispielsweise die Lage in Schutzgebieten (Naturschutz, Hochwasserschutz) oder die Beeinträchtigung landschaftsprägender Elemente. In Übereinstimmung mit dem Garten-EK (2013 und 2024) betrifft dies die Kleingartenanlagen „027 – Saaleaue“, „052 - Eisenberger Straße“ und „056- Burgau“ sowie Teilflächen der Kleingartenanlagen „002 - Am Ostbad Jena“, „014 - Lobeda“, „020 - Oberaue Wöllnitz“, „050 - Am Mönchsberg“ und „066 – An der Lobdeburg“ sowie einige Freizeitgärten, die hier nicht einzeln aufgezählt werden.

Passive Renaturierung bedeutet, dass in der Regel Gärten nach Nutzungsaufgabe oder nach Pachtende nicht neu vergeben werden, sondern dann aus der gärtnerischen Nutzung genommen und renaturiert werden.

Der Kategorie **„Aufgabe der Gartennutzung zugunsten von Bauland“** werden im Garten-EK 2024, unter Beachtung des Gebots der Innenentwicklung gemäß BauGB, Flächen im bebauten Stadtgebiet zugeordnet, die auf Grund ihrer topografischen, stadträumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen die Anforderungen an eine städtebaulich qualitätsvolle und wirtschaftlich sinnvolle Baufläche erfüllen. Kriterien sind hierbei beispielsweise Kernstadtnähe und eine gute Erreichbarkeit durch den ÖPNV.

Die im Garten-EK 2024 als Bauland vorgesehenen Flächen werden in den Flächennutzungsplan übernommen und als Bauflächen dargestellt. Bis zu einer (durch eine verbindliche Bauleitplanung untersetzte) Umnutzung verbleiben alle Gärten der Kategorie „Aufgabe der Gartennutzung zugunsten von Bauland“ in der Gartennutzung.

In der Fortschreibung des Flächennutzungsplans werden folgende Kleingärten (BKleinG) entsprechend der Karte „Entwicklungsperspektiven“ des Garten-EK 2024 bzw. der Wohnbauflächen-Alternativenprüfung (07/2022) **als Bauland** dargestellt:

- Kleingartenanlage „023 – Obstbau Süd-West“ (Wohnbaufläche D3 Mädertal)
- Teilfläche der Kleingartenanlage „026 - Rosenweg“ (Wohnbaufläche B-J 30 Lichtenhainer Oberweg)
- Teilfläche der Kleingartenanlage „028 - Schweizerhöhe“ (Wohnbaufläche D2 Schweizerhöhe)
- Kleingartenanlagen „014 – Lobeda“ (am E.-Halbauer-Weg / Lobdeburgweg), sowie „035 – Wenigenjena“ (straßenbegleitend am Gembdental): diese waren bereits im FNP 2006 auf Grund vorliegender, städtischer Konzeptionen als Vorbehaltsflächen einer anderen Flächennutzung (z.B. Wohnen, Gewerbe) dargestellt und wurden im Garten-EK (2013 und 2024) bestätigend der Kategorie „Aufgabe der Gartennutzung zugunsten von Bauland“ zugeordnet.

(Auf die Auflistung der für Bauland vorgesehenen Freizeitgärten wird im Flächennutzungsplan verzichtet - sie können dem Garten-EK 2024 entnommen werden.)

Gemäß §14 BKleingG ist es erforderlich, bei der Überplanung von Gärten, die gemäß BKleingG als „Dauerkleingärten“ bezeichnet werden, Ersatzflächen vorzusehen. Dementsprechend sieht das Garten-EK eine **Neuausweisung von Gärten** über eine bauleitplanerische Sicherung vor. Ersatz- und Erweiterungsflächen für aufzugebende Gärten wurden im Gartenentwicklungskonzept (2013, 2024) in Winzerla und Lobeda lokalisiert. In Abhängigkeit von den tatsächlichen Bedarfen können hier neue Gärten in den bisher mit Gartenflächen unterversorgten Planungsräumen Winzerla und Lobeda entstehen. (vgl. Stadt Jena 2024e, S. 84)

In der Fortschreibung des Flächennutzungsplans erfolgt weitestgehend die Übernahme der im Garten-EK 2024 benannten Flächen für die Neuanlage von Gärten als **Ersatz für umzunutzende Gärten**:

Tabelle D.6. / 2: Flächen für die Neuausweisung von Kleingärten (BKleingG)

Nr. *	PR	Bezeichnung im Garten-EK 2024	Fläche in ha (ca.)
1	Wi	westlich Bertolt-Brecht-Straße Winzerla	1,2
2	Lo	Fläche oberhalb Novalisstraße Lobeda Ost	5,4
Summe			**6,6**

PR - Planungsraum, N - Nord, W/Z - West/Zentrum, O - Ost, Wi - Winzerla, Lo - Lobeda, Ort – Ortschaften

*Basis der Flächenermittlung Maßstab 1:10.000, * Nummerierung = Zuordnung der Flächen in der Textkarte*

Begründung der Planungen:

Nr. 1: Diese Fläche dient der potenziellen Neuausweisung von Gärten (Regionalverband) und bauleitplanerischen Sicherung von Ersatzflächen gemäß Garten-EK 2024 in Bereichen mit einem bisher

schlechteren Ausstattungsgrad. Sie befindet sich im Anschluss an den bebauten Siedlungsraum und stellt gemäß Garten-EK 2024 aufgrund der guten Erreichbarkeit und der geringen Konflikte mit anderen Nutzungsinteressen einen bevorzugten Standort für Gartenanlagen dar.

Nr. 2: Für eine potenzielle Neuausweisung von Kleingärten (Regionalverband) wurde für die **Gartenfläche oberhalb der Novalisstraße** über eine verbindliche Bauleitplanung Baurecht hergestellt. Der Stadtrat hat hierfür mit Beschluss 23/0163-BV vom 24.04.2024 die Satzung des Bebauungsplan-Verfahrens B-Lo 12 „Kleingartenanlage Lobeda-Ost“ beschlossen. Ziel der Planung ist die Ausweisung einer Kleingartenanlage inkl. Sicherung der Erschließung sowie die Schaffung öffentlich nutzbarer Grünbereiche und Wegeverbindungen. Die Änderung des wirksamen FNP 2006 wurde gemäß den gesetzlichen Vorgaben im Parallelverfahren (FNP-Änderung Nr. 9) durchgeführt.

Abweichungen zwischen dem FNP und dem Garten-EK 2024 bestehen allein im Bereich des im Garten-EK vorgesehenen **Ersatzgartens in Lobeda Ost** (oberhalb Garagenstandort – Kreisel). Diese Fläche wird nicht in die Darstellungen des FNP übernommen, da sie zum einen im Landschaftsplan der Stadt Jena nicht als potenzielle Kleingartenfläche dargestellt wurde und sie sich zum anderen teilweise innerhalb des LSG „Mittleres Saaletal zwischen Göschwitz und Camburg“ befindet. Gemäß §36 Abs. 4 ThürNatG i.V.m. Punkt 2.3.1. des Landschaftspflegeplans zu dem LSG bedarf die Errichtung der Kleingartenanlage einer landschaftsschutzrechtlichen Erlaubnis gemäß §36 Abs. 5 ThürNatG. Nach Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde kann die Erteilung dieser Erlaubnis nicht in Aussicht gestellt werden, da sich die Fläche naturnah entwickelt hat und damit eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild in diesem Bereich hat.

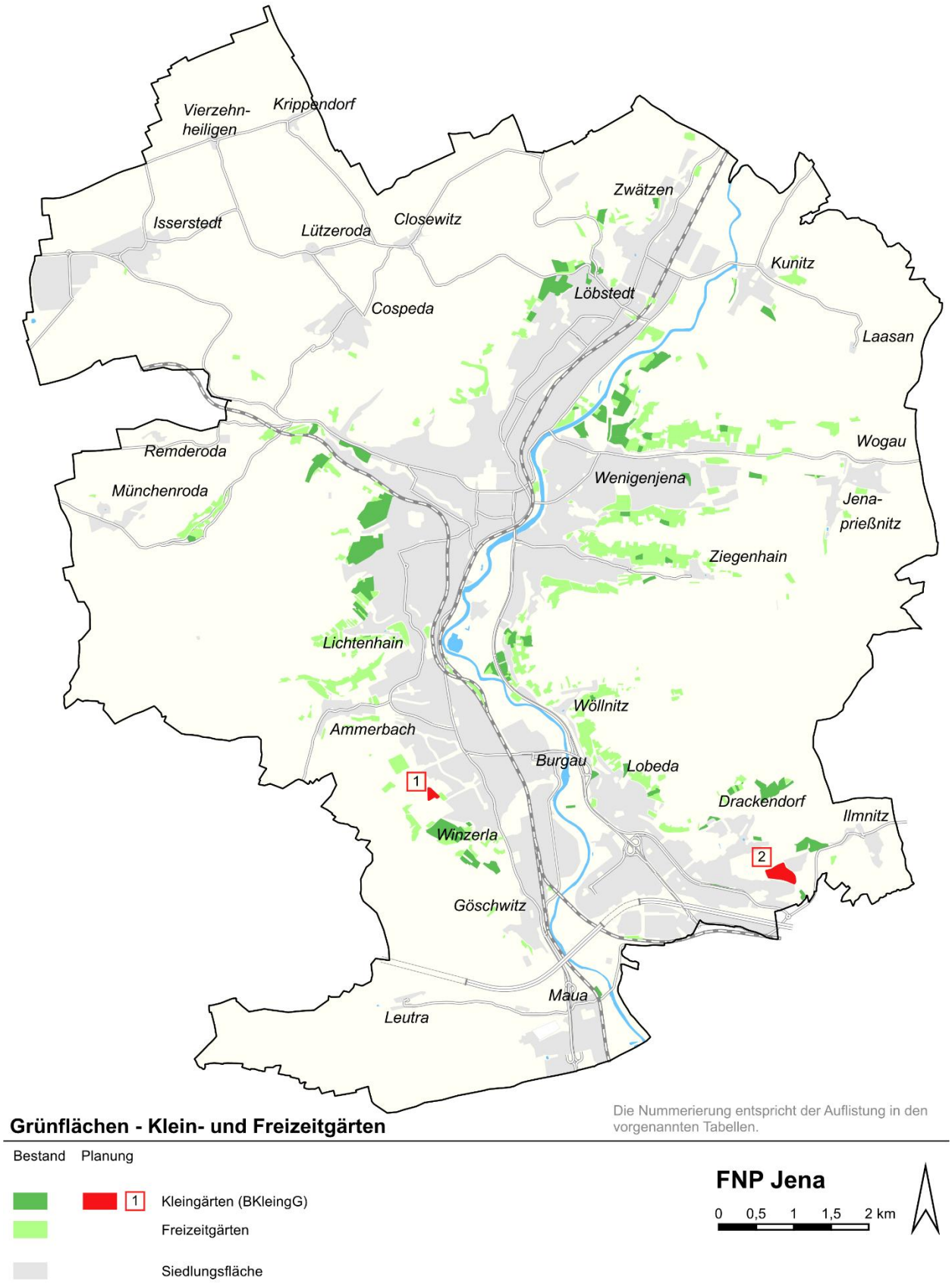


Abb. D.6. / 2: Grünflächen mit Zweckbestimmung - Kleingärten (KleingG) und Freizeitgärten (eigene Darstellung FD Stadtentwicklung)

D.6.1.2. Grünflächen mit Zweckbestimmung Freisportanlagen

D.6.1.2.1. Ausgangslage

Sportanlagen, die in ihrem Erscheinungsbild einen Grün- und Freiflächencharakter aufweisen, werden als Grünflächen mit der jeweilig zugeordneten Zweckbestimmung (Sportplätze, Freibäder, Wassersportanlagen, Reitsportanlagen, Golfplätze) dargestellt. Sie sind über das gesamte Stadtgebiet verteilt mit einer besonderen Konzentration in der Oberaue und haben i.d.R. stadtweite oder regionale Bedeutung.

*Methodischer Hinweis: Sporthallen und andere **geschlossene Sportanlagen** werden innerhalb der Darstellungen für Gemeinbedarf erfasst (siehe Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“, Kap. ➡ D.5.2). Den Schulstandorten zugehörige Sportanlagen werden im Flächennutzungsplan nicht separat dargestellt, sondern innerhalb der Ausstattung mit Schulen (siehe Kap. ➡ D.4.2 im Themenfeld Bildung, Soziales, Gesundheit) erfasst.*

*Die im regionalen Saalegrünzug eingebettete **Sonderbaufläche Sport** (Fußballstadion Oberaue) wird im Kapitel ➡ D.5.3 „Sonderbauflächen für Sport“ erläutert.*

In nachfolgender Tabelle sind die **bestehenden Freisportanlagen** entsprechend den tatsächlichen Verhältnissen des Bestands aufgeführt, die über die Darstellung im Flächennutzungsplan mit den jeweiligen Planzeichen in ihrem Bestand gesichert werden.

Tabelle D.6./ 3: Bestehende Freisportanlagen (grau hinterlegte Flächen = bereits im FNP 2006 erfasst)

Nr.	PR	Standort	Bezeichnung
SPORTPLÄTZE			
1	N	Marie-Juchacz-Str. 3	Sportanlage „Am Jenzig“
2	N	Brückenstraße 9	Sportanlage Zwätzen
3	W/Z	Erfurter Straße 13	Westsportplatz
4	O	in der Oberaue	Sportkomplex Oberaue
5	O	Oberaue 1 und 2	USV-Sportanlagen
6	Wi	Oberhalb der Schrödingerstraße	Sportanlage Winzerla
7	Wi	Rudolstädter Straße	Sportanlage Ringwiese
8	Lo	Theobald-Renner-Straße	Sportplatz „Rote Erde“ Lobeda-West
9	Lo	Theobald-Renner-Straße 7	Hockeyplatz
10	Lo	Alfred-Diener-Straße 2	Sportanlage Lobeda-West
11	Lo	ErlangerAllee 150	Sportanlage Lobeda Ost
12	Ort	Prüssingstraße	Sportplatz Göschwitz
13	Ort	An der Kiesgrube 4	Sportplatz Maua
14	Ort	Am Rasen	Sportplatz Isserstedt
HUNDESPORTPLÄTZE			
15	W/Z	am Landgrafen	Hundesportplatz „Gustav Reißenweber“
16	Wi	An der Ringwiese/ Ahornstraße	Hundesportplatz „Verein f. deutsche Schäferhunde 1908“
FREIBÄDER			
17	N	Unterm Jenzig	Freischwimmbad Ostbad
18	Ort	Schleichersee	Freischwimmbad Südbad (Schleichersee)
WASSERSPORTANLAGEN			
19	O	In der Oberaue	Bootshaus des USV Jena e.V. - Sektion Rudern
20	Wi	Burgauer Weg 5	Bootshaus des USV Jena e.V. - Sektion Kanu

21	Wi	Burgauer Weg 7	Bootshaus Rudersportverein JRV
22	Wi	Burgauer Weg 8	Bootshaus des USV Jena e.V. - Sektion Rudern
23	Wi	Burgauer Weg 13	Bootshaus des USV Jena e.V. - Sektion Kanu
REITSPORTANLAGEN			
24	O	Löbichauer Straße 73 b	Jenaer Reit- und Fahrverein e.V.
25	Lo	Im Wehrigt 10	Reitsportzentrum Jena-Burgau Reitsport am Saalewehr e.V.
26	Ort	Mühlenweg 39	Reitsportverein "Mühle Cospeda" e. V.
27	Ort	An den Linden 17	Pferdefreunde Alter Pfarrhof Cospeda e.V.
28	Ort	Zum Rundling 4	Reitsportverein RSV Lützeroda e.V.
29	Ort	Am Pfarracker	Laasan
GLEITSCHIRM- UND DRACHENFLIEGERSPORT			
30	N	nördlich Zwätzen, Jägerberg	Jägerberg (Startplatz / 2 Landeplätze)
31	O	nördlich Wenigenjena, Jenzig	Jenzig-Nordwest (Startplatz / Landeplatz)
32	O	nördlich Wenigenjena, Jenzig	Jenzig-Süd (Startplatz / 2 Landeplätze)
34	Ort	östlich Laasan	Übungshang bei Laasan
GOLFPLÄTZE			
35	Ort	Münchenroda 31	„GolfClub Jena“ e.V.

PR - Planungsraum, N - Nord, W/Z - West/Zentrum, O - Ost, Wi - Winzerla, Lo - Lobeda, Ort – Ortschaften

Trend- und Sondersportarten wie Wasser- und Reitsport werden in innerstädtischen bzw. auch städtischen Randbereichen bei Beachtung einer guten Erreichbarkeit unterstützt. Die Flächensicherung erfolgt durch die Darstellung der entsprechenden Planzeichen.

Daneben gibt es in und um Jena verschiedene Gelände für den **Gleitschirm- und Drachenfliegersport** (Hänge- und Segelgleiter). Für diese wurden vom Deutschen Hängegleiterverband e.V. (DHV) nach §25 LuftVG Außenstart- u. Landeerlaubnisse erteilt. Der DHV ist gemäß §31c Nr. 4 LuftVG im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr für die Zulassung von Start- und Landeplätzen für motorlose Hängegleiter und Gleitsegel nach §25 Abs. 1 LuftVG sowie gemäß §31c Nr. 5 und §29 Abs. 1 LuftVG für die Luftaufsicht zuständig.

Die durch den DHV luftrechtlich zugelassenen Flächen werden mittels Planzeichen **„Gleitschirm- und Drachenfliegersport“** (siehe Planlegende *2) nachrichtlich in den FNP-Planteil übernommen – es handelt sich hierbei nicht um eine eigene kommunale Darstellung, denn die Zulassung stammt aus fachrechtlichen Entscheidungen außerhalb dieser Bauleitplanung.

Im Stadtbereich Jena sind derzeit drei Fluggelände für Außenstarts und -landungen mit motorlosen Gleitschirmen und Drachen durch den DHV zugelassen (siehe Abb. D.6. / 3. Textkarte). Die genaue Lage der Gelände kann über die Internetseite www.dhv.de in der Rubrik Geländedatenbank nachvollzogen werden. Die Flächen werden regelmäßig durch Vereinsmitglieder des DGFC Jena e. V. sowie durch Gastpiloten für Gleitschirm- und Drachenflüge genutzt. Dies betrifft insbesondere die Start- und Landeplätze Jenzig-Süd, Jenzig-Nordwest und Jägerberg. Ergänzend wird der bestehende, nach §25 LuftVG luftrechtlich genehmigte Übungshang bei Laasan nachrichtlich übernommen, der für Schulungs- und Ausbildungszwecke genutzt wird.

Die Hauptflächennutzung des **Golfplatzes Münchenroda** bestand im FNP 2006 entsprechend dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan VE-Mr 07 „Golfpark“ aus Grünflächen mit der Zweckbestimmung Golfplatz. Die Aufhebungssatzung zum VE-Mr 07 „Golfpark“ inkl. 1. Änderung ist am 11.03.2021 in Kraft getreten. Über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB-Mr 09 „Golfplatz, Teilabschnitt Nord“ (in Kraft getreten am 11.03.2021) erhält der derzeitige Bestand einer 9-Loch Golfspielanlage auf einer Fläche von ca. 48 ha Planungsrecht. Die Golfanlage stellt einen sogenannten „weichen“ Standortfaktor für den lokalen

Wirtschafts- und Technologiestandort Jena dar und wird daher über die Darstellung im Flächennutzungsplan gesichert.

Darüber hinaus wird mit den **Trimm-Dich-Strecken** östlich der Lichtenhainer Brücke sowie am Landgrafen ein ergänzendes Sport- und Spielangebot bereitgestellt (siehe Tab. D.6. / 5 Bestehende kommunale Spielplätze).

D.6.1.2.2. Planungsgrundlagen

- Landschaftsplan der Stadt Jena, Stand 31.03.2016 (Stadt Jena 2016a)
- Rahmenplan „Volkspark Oberaue“ (Stadt Jena 2005b)
- Rahmenplan „Sport, Freizeit und Kultur an der Saale“, Zielkonzept (Stadt Jena 2009b) und Verkehrskonzept (Stadt Jena 2009c) mit Stadtratsbeschluss vom 25.05.2009 / 17.12.2009, Teil Westseite mit Stadtratsbeschluss vom 09.10.2014 (Stadt Jena 2014b)
- Rahmenplan „Jena Ost – Gries“, Stadtratsbeschluss vom 08.06.2011 (Stadt Jena 2011) und „Fortschreibung Rahmenplan für den Teilbereich Gries bis Tümplingstraße“, Stadtratsbeschluss 22/1565-BV vom 12.10.2022 (Stadt Jena 2022h)
- Rahmenplan Saale, Stadtratsbeschluss vom 25.05.2009 (Stadt Jena 2009a)
- Sportentwicklungsbericht der Stadt Jena 2014/2015, Stadtratsbeschluss vom 16.12.2015 15/0595-BV (Stadt Jena 2015e)
- Sportentwicklungsplan 2025 bis 2035, Stadtratsbeschluss 25/0435-BV vom 25.06.2025 mit Anlage „Sport und Bewegung in Jena“ (Stadt Jena 2024k)
- VBB-Mr 09 „Golfplatz, Teilabschnitt Nord“ Satzungsbeschluss 17.09.2020 / in Kraft getreten am 11.03.2021

D.6.1.2.3. Entwicklungsziele, Bedarfsermittlung, Prognosen

Bestandserfassung, Bedarfsermittlung und die Formulierung von Entwicklungszielen und Maßnahmen erfolgt auch für die Freisportanlagen im Sportentwicklungsplan für die Stadt Jena. Dieser reagiert auf aktuelle Entwicklungen der Sportlandschaft in Jena, schafft eine aktuelle Grundlage für die weitere Entwicklung des Sports und legt konkrete Maßnahmen fest, die in den nächsten Jahren umgesetzt werden sollen (siehe auch Kap. ➡ D.5.2.3 Ausstattung mit sportlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen – Entwicklungsziele, Bedarfsermittlung, Prognosen). Für die zentrumsnahe Konzentration von Sportflächen im Bereich der Oberaue beschreibt außerdem der Rahmenplan „Sport, Freizeit und Kultur an der Saale“ Ziele und Leitsätze, um die Sport- und Freizeitfunktionen mit dem landschaftlichen Charakter der Aue zu verbinden.

D.6.1.2.4. Planungen

Perspektivisch ist die Erweiterung des Golfplatzes in Münchenroda in südlicher Richtung zu einer 18-Loch-Golfspielanlage geplant. Die Darstellung des FNP 2006 an dieser Stelle als Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung wird beibehalten.

Tabelle D.6. / 4: Grünflächen Zweckbestimmung Freisportanlagen – Vorbehaltsflächen (grau hinterlegte Flächen = bereits im FNP 2006 erfasst)

Nr. *	PR	Bezeichnung	Fläche in ha (ca.)
1	O	Erweiterungsfläche Golfplatz Münchenroda	27,0
Summe			**27,0**

PR - Planungsraum, N - Nord, W/Z - West/Zentrum, O - Ost, Wi - Winzerla, Lo - Lobeda, Ort – Ortschaften

*Basis der Flächenermittlung Maßstab 1:10.000, * Nummerierung = Zuordnung der Flächen in der Textkarte*

D.6.1.3. Grünflächen mit Zweckbestimmung Spiel- und Ballspielplatz

D.6.1.3.1. Ausgangslage

„Um Kindern und Jugendlichen die Möglichkeit zu geben, ihre körperlichen und geistigen Fähigkeiten zu entwickeln und zu fördern, bedarf es sicherer und sauberer Spielplätze. Hier lassen sich die Sinne und Außenwelt wahrnehmen, Bewegung (z. B. Motorik, Gleichgewicht) fördern sowie Sozialkontakte pflegen. Spielplätze sind auch Treffpunkte für verschiedene Altersgruppen und sollen Spiel- und Erlebnismöglichkeiten für alle, auch für Menschen mit eingeschränkten Fähigkeiten bieten und sie integrieren.“ (Kommunalservice Jena, o.J.). Spielflächen werden in der Stadt Jena durch die Kommune und durch Wohnungseigentümer bereitgestellt. Hauptzielgruppe für die Betreibung kommunaler Spielflächen ist die Gruppe der 6- bis 12-jährigen Kinder und die Gruppe der Jugendlichen. Angebote für Kleinkinder werden entsprechend den Möglichkeiten integriert.

In der Stadt Jena liegt ein **Spielplatznetzplan** mit Beschlussfassung 21/1037-BV vom 23.02.2022 vor, der neben den Leitsätzen zur Spielplatzentwicklung die Übersicht aller kommunalen Spielplätze mit Einzelstandorten enthält. Mit der Flächennutzungsplanung werden durch Standortübernahme aus dem Spielplatz-Netzplan die in der Tabelle D.6. / 5 genannten **Spiel- und Ballspielplätze** gesichert.

Mit den Anlagen privater Wohnungseigentümer ist die tatsächliche Anzahl und Fläche der Spielplätze in der Stadt noch deutlich höher. Außerdem ergänzen „offene Schulhöfe“ das Angebot. Durch umfassende Sanierungen an Jenaer Schulgebäuden und Schulflächen in den letzten Jahren sind auf vielen Schulhöfen im Stadtgebiet Freizeitflächen und Spielangebote entstanden, die dem Schulbetrieb dienen. Durch das Öffnen ausgewählter Schulhöfe an den Wochenenden und in den Nachmittagsstunden und der damit möglichen Nutzung durch Kinder und Jugendliche der umliegenden Wohngebiete wird einem Defizit an vorhandenen und zugänglichen Flächen im Stadtgebiet entgegengewirkt.

Folgende im Spielplatz-Netzplan 2021 enthaltene **Spielplätze** werden im Flächennutzungsplan als Grünflächen mit besonderer Zweckbestimmung über das Planzeichen **Spiel- und Ballspielplatz** gesichert:

Tabelle D.6. / 5: Bestehende kommunale Spielplätze (grau hinterlegte Flächen = bereits im FNP 2006 erfasst, hinzugekommene Standorte = weiß hinterlegt)

Nr.	PR	Standort / Bezeichnung
1	N	Himmelreich
2	N	Leibnizstraße
3	N	Löbstedt
4	N	Stifterstraße
5	N	Friedenstraße
6	N	Zeitzer Straße
7	N	Naumburger Straße
8	N	Oelste, (Hanna-Jursch-Straße), Pockets 1 und 2 (Realisierung 2021)
9	N	Michael-Häußler-Weg (Am Heiligenberg)
10	W/Z	Landgrafen mit Trimm -Dich-Strecke Landgrafen
11	W/Z	Sickingenstraße
12	W/Z	Kritzegraben
13	W/Z	Eichplatz
14	W/Z	Friedensberg
15	W/Z	Fichteplatz
16	W/Z	Paradies
17	W/Z	Skate-BMX-Park Paradies , Slack Line Paradies
18	W/Z	Lichtenhain

Nr.	PR	Standort / Bezeichnung
35	Wi	Johannes-R.-Becher-Straße
36	Wi	Fr.-Zuckerstraße (Realisierung 2021)
37	Lo	Fregestraße/Klex
38	Lo	Skateboardbahn Lobeda
39	Lo	Emil-Wölk-Straße
40	Lo	Kastanienstraße
41	Lo	Lobeda Altstadt
42	Lo	Salvador-Allende-Platz / Ebereschenstraße (Grünzug)
43	Lo	Salvador-Allende-Platz (Innenhof)
44	Lo	Ziegesarstraße
45	Lo	Ernst-Schneller-Straße
46	Lo	Marienwäldchen
47	Ort	Vierzehnheiligen
48	Ort	Krippendorf – Ballspielfläche
49	Ort	Krippendorf
50	Ort	Isserstedt
51	Ort	Lützeroda
52	Ort	Closewitz

19	W/Z	Landfeste (Realisierung 2020)
20	O	Trimm-Dich-Strecke Lichtenhainer Brücke
21	O	Wenigenjenaer Platz
22	O	Kunitzer Straße
23	O	Löbichauer Straße
24	O	Klopfleischstraße
25	O	In den Fuchslöchern
26	O	Franz-Liszt-Straße
27	O	Vor der Talschule
28	O	Schlippenstraße
29	O	Burgweg
30	Wi	Ringwiese
31	Wi	Im Hahnengrunde
32	Wi	Schrödingerstraße
33	Wi	Hugo-Schrade-Straße
34	Wi	Burgau

53	Ort	Cospeda – Ballspielfäche
54	Ort	Cospeda
55	Ort	Münchenroda
56	Ort	Ammerbach
57	Ort	Kunitz (Am Park) – Ballspielfläche
58	Ort	Kunitz (Am Spielberg)
59	Ort	Wogau
60	Ort	Jenaprießnitz
61	Ort	Ziegenhain
62	Ort	Ilmnitz – Dorfanger
63	Ort	Ilmnitz Ballspielfläche (In den Halben Äckern)
64	Ort	Ilmnitz Spielplatz (In den Steingelängen)
65	Ort	Drackendorf
66	Ort	Spielplatz am Sportplatz Göschwitz
67	Ort	Leutra
68	Ort	Maua

PR - Planungsraum, N - Nord, W/Z - West/Zentrum, O - Ost, Wi - Winzerla, Lo - Lobeda, Ort – Ortschaften

Änderungen gegenüber dem FNP 2006:

Die **Standort-Ergänzungen** im Flächennutzungsplan erfolgen entsprechend ihrem tatsächlichen Bestand.

Der Standort **Nr. 9 Michael-Häußler-Weg** entspricht zudem den Festsetzungen zum Bebauungsplan B-Zw 05 „Wohngebiet beim Mönchenberge“ (Inkrafttreten 29.06.2017).

Für den Standort **Nr. 29 Burgweg** wurde im Rahmen der Spielplatznetzplanung ein Standort am oberen Burgweg (unterhalb Wilhelmshöhe) favorisiert.

Darüber hinaus wird mit den im Netzplan gesicherten **Spielpunkten** z.B. in der Johannisstraße / Kollegiengasse sowie den Spieltischen im Grünzug Jena-Nord ein ergänzendes Spielangebot bereitgestellt. Die Spielpunkte werden aufgrund ihrer Kleinteiligkeit und der generalisierenden Darstellungsart des Flächennutzungsplanes nicht in den Planteil aufgenommen.

D.6.1.3.2. Planungsgrundlagen

- Spielplatz-Netzplan (kommunale Spielplätze), Stadtratsbeschluss 21/1037-BV vom 23.02.2022, (Stadt Jena 2021f)

D.6.1.3.3. Entwicklungsziele, Bedarfsermittlung, Prognosen

Jena ist eine kinder- und familienfreundliche Stadt. In dem 2012 durch den Stadtrat beschlossenen Leitbild „Jena - familienfreundliche Stadt“ heißt es, dass Familienfreundlichkeit zur zentralen Lebensqualität einer Kommune gehört - sie ist ein Kriterium für ein ansprechendes Lebensumfeld für alle Familien der Stadt sowie ein wichtiger Standortfaktor, der den Wettbewerb der Kommunen um Fachkräfte entscheidet. Auf dieser Grundlage wurden die **Leitziele für die Spielplatzentwicklung** fortgeschrieben und 2022 wie folgt im „Netzplan Kommunale Spielplätze“ durch den Stadtrat beschlossen:

≡ „Die Stadt Jena bietet Kindern und Jugendlichen und ihren Familien ein bedarfsorientiertes Netz von kommunalen Spiel- und Ballspielflächen sowie geöffneten Schulhöfen in allen Stadt- und Ortsteilen. Die Bedürfnisse behinderter Kinder und Jugendlicher werden berücksichtigt.

≡ In der Spielplatzplanung sind Partizipation und Mitwirkung durchgängiges Arbeitsprinzip.

≡ In jedem Sozialraum ist mindestens ein überregionaler, attraktiver Schwerpunktspielplatz vorzuhalten. Diese Spielplätze stellen die Grundversorgung sicher und haben die höchste Priorität für den Erhalt und die Modernisierung der Anlage.

≡ Die Stadt baut schwerpunktmäßig Spielplätze für Kinder in der Altersgruppe von 6 bis 12 Jahren. Spielangebote für Kleinkinder sind integriert. Für Jugendliche stehen Spielmöglichkeiten wie Ballspielanlagen, Trimm-Dich-Strecken, Skate-Anlagen zur Verfügung.

≡ Eine Kombination von Spiel- und Grünflächen wird angestrebt.

≡ Alle Ortsteile verfügen über einen Spielplatz.

≡ Bei entfallendem Spielbedarf bleiben die Flächen als Grünanlage im kommunalen Bestand." (Stadt Jena 2021f, S. 1 Anlage 1 Leitziele für die Spielplatzentwicklung)

D.6.1.3.4. Planungen

Die künftige Versorgung mit Flächen für Spielplätze erfolgt vorwiegend durch Instandhaltung und Erneuerung der vorhandenen Anlagen. Vereinzelt wird eine Ergänzung des Netzes angestrebt.

Tabelle D.6. / 6: geplante Grünflächen Zweckbestimmung Spiel- und Ballspielplatz

Nr. *	PR	Bezeichnung
1	O	Am Gries
2	Ort	Wöllnitz

PR - Planungsraum, N - Nord, W/Z - West/Zentrum, O - Ost, Wi - Winzerla, Lo - Lobeda, Ort – Ortschaften,

** Nummerierung = Zuordnung der Flächen in der Textkarte*

Begründung der Planungen:

Nr. 1–2: Mit den Standorten erfolgt gemäß Spielplatz-Netzplan 2021 eine Angebotsergänzung.

Der Standort **Nr. 1 Am Gries** wird im Rahmen der Fortschreibung und Umsetzung des städtebaulichen Rahmenplanes "Gries" innerhalb des Ergänzungsgebietes zum Sanierungsgebiet "Karl-Liebknecht-Straße" das Angebot erweitern.

Für den vorgesehenen Spielplatz **Nr. 2 in Wöllnitz** ist die Integration von Spielelementen am Standort des Festplatzes geplant.

D.6.1.4. Grünflächen mit Zweckbestimmung Parkanlagen

D.6.1.4.1. Ausgangslage

Parkanlagen bilden grüne Oasen im Stadtgefüge, verschönern das Stadtbild und werden von den Jenaer Bürgern gern zur Erholung genutzt. Sie ergänzen den freien Landschaftsraum und dienen in erster Linie der wohnungsnahen Erholung. Insbesondere der Botanische Garten und der Griesbachgarten sind Anziehungspunkte im Stadtzentrum. Auf Grund ihrer stadtstrukturellen Bedeutung und Flächengröße werden folgende öffentlich nutzbare Grünflächen im Planteil mit der Zweckbestimmung als **Parkanlage** gekennzeichnet:

Tabelle D.6. / 7: Bestehende Parkanlagen (grau hinterlegte Flächen = bereits im FNP 2006 erfasst, hinzugekommene Standorte werden weiß hinterlegt und nachfolgend erläutert)

Nr.	PR	Bezeichnung
1	W/Z	Denkmalgeschützte Gartenanlage Botanischer Garten
2	W/Z	Denkmalgeschützte Gartenanlage Griesbach'scher Garten
3	W/Z	Denkmalgeschützter Friedensberg mit Ehrenmal

4	W/Z	Parkanlage an der Landfeste
5	W/Z / O	Denkmalgeschützter Volkspark Oberaue, bestehend aus Paradies, Oberaue und Rasenmühleninsel
6	Wi / Ort	Landschaftspark Saalebogen Göschwitz
7	Ort	Denkmalgeschützter Drackendorfer Park

PR - Planungsraum, N - Nord, W/Z - West/Zentrum, O - Ost, Wi - Winzerla, Lo - Lobeda, Ort – Ortschaften

Änderungen zum FNP 2006:

Nr. 4 und 6: Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans werden die Parkanlagen **Landfeste** und **Saalebogen Göschwitz** abgeleitet aus den Zielstellungen des „Rahmenplans Saale“ mit dem entsprechenden Planzeichen ergänzt.

Im FNP 2006 erfolgte die Darstellung einer Parkerweiterung des **Drackendorfer Parks** (Nr. 7) in südlicher Fortsetzung. Im Zusammenhang mit der 2010 erfolgten Änderung des Bebauungsplans B-Lo 05 „Universitätsklinikum Jena-Lobeda“ und der seit 12.08.2010 wirksamen FNP-Änderung Nr. 1 für den Bereich „Universitätsklinikum Jena-Lobeda“ entfällt in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans innerhalb der Erweiterungsfläche die Zweckbestimmung „Parkanlage“ auf Grund der Flächeninanspruchnahme durch festgesetzte Ausgleichsflächen. Die angestrebte Gestaltung mit integrierten, befestigten Wegen und einem öffentlich nutzbaren Spielplatz erlaubt dennoch die Nutzung der siedlungsnahen Freiflächen durch die Allgemeinheit für Freizeit und Erholung im Sinne einer Parkanlage.

D.6.1.4.2. Entwicklungsziele, Bedarfsermittlung, Prognosen

Grundsätzlich ist für die Jenaer Bürgerschaft der freie Landschaftsraum gut erreichbar. Um auch für die Bewohner der innerstädtischen und dicht besiedelten Areale ausreichend Möglichkeiten für Freizeit und Erholung in akzeptabler Entfernung vorzuhalten sind die bestehenden Parkanlagen zu sichern und zu entwickeln. Die teilweise denkmalgeschützten Anlagen tragen zur Vielfalt der Jenaer Kulturlandschaft bei. Darüber hinaus bilden Parkanlagen wichtige, zu erhaltende Strukturen bei der Bewältigung der Klimafolgen in der wachsenden und klimatisch sensiblen Stadt Jena ab.

D.6.1.5. Grünflächen mit Zweckbestimmung Friedhöfe

D.6.1.5.1. Ausgangslage

Die Friedhöfe der Stadt sind Orte des Gedenkens, der Trauer und Besinnung. Sie spiegeln die Kulturgeschichte der Region wider und stellen ein Refugium für Pflanzen und Tiere dar. Sie können aufgrund ihrer gärtnerischen Gestaltung und da sie jedermann zur kontemplativen Ruhe zur Verfügung stehen, durchaus als Grünflächen gewertet werden.

Der Hauptfriedhof der Stadt Jena ist der **Nordfriedhof** mit über 9.000 Grabstätten, Feierhalle und Krematorium und einer Fläche von fast 20 ha. Hier befindet sich auch die Verwaltung der städtischen Friedhöfe. Der Nordfriedhof ist größtenteils als Kulturdenkmal geschützt - der Schutz umfasst den Friedhof bis zum Munketal. Auch der Ostfriedhof ist mit Trauerhalle in der Thüringer Denkmalliste erfasst (vgl. Kap. D.8.2.3 Denkmalschutz, Tab. D.8. / 3 Denkmalensembles, flächenrelevante Einzeldenkmale, archäologische Bodendenkmale).

Neben dem Nordfriedhof sind die beiden innerstädtischen Friedhöfe **Johannisfriedhof** und **Ostfriedhof** mit insgesamt ca. 5 ha Fläche die größten Friedhöfe der Stadt. Auf dem historisch bedeutsamen, denkmalgeschützten Johannisfriedhof wurde 1950 die letzte Bestattung durchgeführt – er stellt heute eine Sehenswürdigkeit dar und wird im Sinne einer Parkanlage genutzt. Mit der Darstellung des Ostfriedhofs wurde bereits im FNP 2006 in dessen südlichem Teil eine Erweiterungsfläche in kommunalem Eigentum gesichert. Dies wird im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans fortgeführt.

Neben den großen Friedhöfen stehen auch eine Vielzahl der kleineren Friedhöfe / Kirchhöfe unter **Denkmalschutz** (Burgau, Cospeda, Drackendorf, Göschwitz, Krippendorf, Kunitz, Maua sowie der Kirchenfleck Remderoda).

Folgende Grünflächen mit einer besonderen Zweckbestimmung werden im Flächennutzungsplan über das Planzeichen **Friedhof** gesichert:

Tabelle D.6. / 8: Bestehende Friedhöfe (grau hinterlegte Flächen = bereits im FNP 2006 erfasst)

Nr.	PR	Standort / Bezeichnung
1	N	Nordfriedhof
2	W/Z	Johannisfriedhof
3	O	Ostfriedhof

Darüber hinaus werden **20 weitere kleinere Friedhöfe** dargestellt, die sich i.d.R. in räumlichem Bezug zu den Dorfkirchen befinden in den Ortschaften:

Ammerbach	Drackendorf	Jenaprießnitz	Münchenroda	Wöllnitz
Burgau	Göschwitz	Krippendorf	Lichtenhain	Wogau
Closewitz	Ilmnitz	Kunitz	Lobeda-Altstadt	Ziegenhain
Cospeda	Isserstedt	Maua	Winzerla	Zwätzen

PR - Planungsraum, N - Nord, W/Z - West/Zentrum, O - Ost, Wi - Winzerla, Lo - Lobeda, Ort – Ortschaften

D.6.1.5.2. Entwicklungsziele, Bedarfsermittlung, Prognosen

Vor dem Hintergrund eines sinkenden Maßes an Erdbestattungen und den immer mehr gefragten Urnen- und Gemeinschaftsurnen-Gräbern wird aus heutiger Sicht eingeschätzt, dass bis 2035 mit den dargestellten Friedhofsflächen ausreichend Bestattungsfläche in der Stadt zur Verfügung steht.

Der Nordfriedhof erfüllt mit seiner Fläche von insgesamt fast 20 ha als Zentralfriedhof eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion. Hier kann die gesamte Angebotsbreite von Grabarten angeboten werden. Wohnungsnaher Bedarf wird ergänzend durch die traditionellen dörflichen Friedhöfe in den Ortsteilen gedeckt.

D.6.1.6. Weitere Grünflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Zeltplatz

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

Festplatz / Platz für Sonderveranstaltungen

Am östlichen Saaleufer befinden sich innerhalb der Grünflächen südlich der Wiesenbrücke weitläufige Funktionsflächen, die in den letzten Jahren zeitweise als Veranstaltungsort und teilweise als Parkplatz genutzt wurden. Dieser Bereich wird im Flächennutzungsplan weiterhin (wie bereits im FNP 2006) durch das entsprechende Planzeichen **Festplatz** gesichert. Die Fläche „Am Gries“ wurde mit Beschluss 96/09/28/1067 des Stadtrates vom 23.10.1996 bereits als Vorbehaltsfläche für Volksfeste vorgesehen. Die Inanspruchnahme dieser Fläche war geplant für den Zeitpunkt nach der Bebauung des Eichplatzes, der bisher für diese Nutzung zur Verfügung stand. Der Beschluss von 1996 wies bereits auf die Lage des Gries im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Saale und die angrenzende Wohnbebauung hin, wodurch Nutzungseinschränkungen bestehen. Gemäß dem **„Rahmenplan Jena-Ost Gries“** wird der Gries unter Beachtung der oben genannten einschränkenden Rahmenbedingungen zu Immissions- und

Hochwasserschutz u.a. als Platz für Sonderveranstaltungen auf kommunaler Fläche gesichert. Der Rahmenplan wurde gemäß Beschluss 11/0965-BV des Stadtrates am 08.06.2011 als Grundlage für die weitere Entwicklung des Plangebietes bestätigt und 2022 für den innerhalb des Ergänzungsgebiets zum Sanierungsgebiet „Karl-Liebknecht-Straße“ befindlichen Bereich „Rahmenplan für den Teilbereich Gries bis Tümplingstraße“ fortgeschrieben. Die Zielstellung der Rahmenplan-Fortschreibung sieht unter anderem auch die Herstellung einer befestigten Fläche als **multifunktionaler Platz für Sonderveranstaltungen / Festplatz** vor. Dem wird mit der entsprechenden Ausweisung im FNP Rechnung getragen.

D.6.1.7. Übersicht Grünflächen

	Grünflächen in ha (ca.)
Kleingärten (BKleingG)	145,4
alle weiteren Grünflächen mit sonstiger bzw. ohne Zweckbestimmung	1.267,8
Summe	**1.413,2**

Fazit: Das Grünsystem in seiner Gesamtheit ist ein wichtiges Element zur Gliederung des Siedlungskörpers, aber auch wichtiger Baustein einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik und bedeutender Teil der Erlebniswelt der Einwohner. Grün in der Stadt sorgt für das subjektive (und objektive) Wohlbefinden der Bewohner und stellt so einen wichtigen Standortfaktor dar. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Grünbereiche haben daher als „grüne Infrastruktur“ eine besondere stadtstrukturelle Bedeutung.

Die quantitative und vor allem qualitative Ausstattung Jenas mit Grünflächen ist generell gut. Die Grünflächen erfüllen vielfältige Funktionen und bieten eine breite Palette an Nutzungsmöglichkeit.

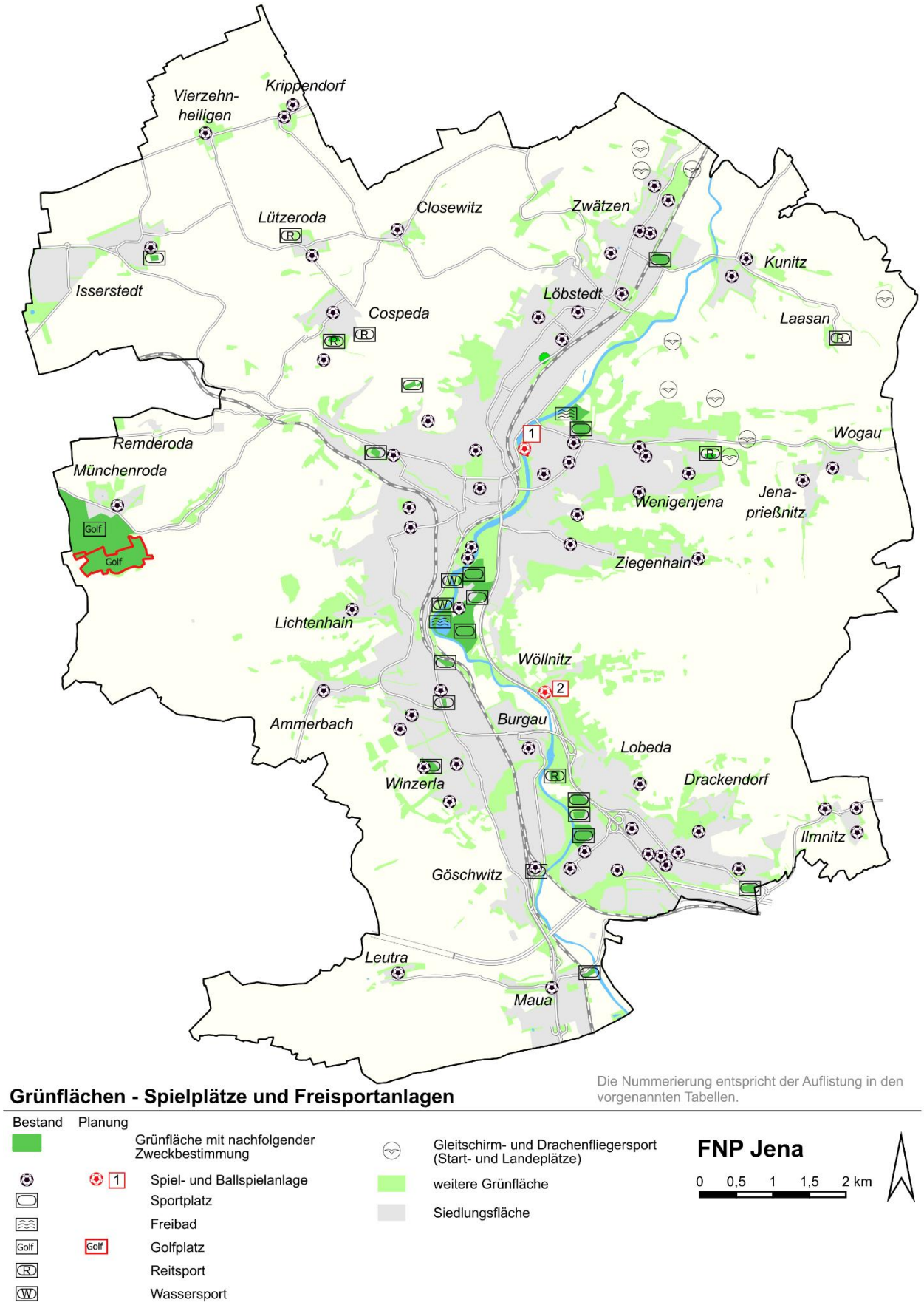


Abb. D.6. / 3: Grünflächen mit Zweckbestimmung - Freisportanlagen und Spiel- und Ballspielplätze (eigene Darstellung FD Stadtentwicklung)

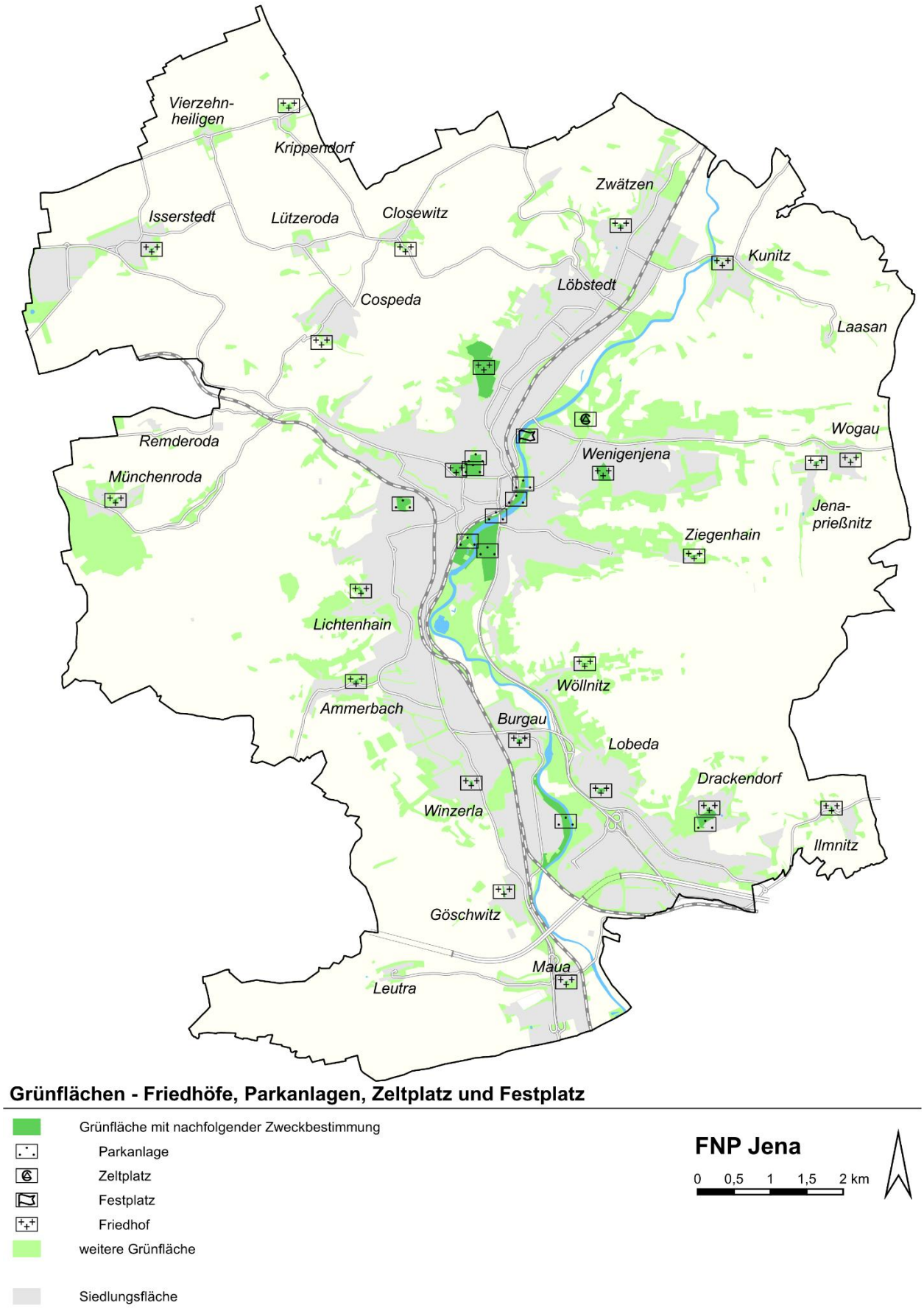


Abb. D.6. / 4: Grünflächen mit Zweckbestimmung – Parkanlagen, Friedhöfe, Zeltplatz, Festplatz (eigene Darstellung FD Stadtentwicklung)

D.6.2. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für die Landwirtschaft sind bestehende und geplante Flächen für Ackerbau, Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Pensionstierhaltung auf überwiegend eigener Futtergrundlage sowie die gartenbauliche Erzeugung, der Erwerbsobstbau, der Weinbau, die berufsmäßige Imkerei und die berufsmäßige Binnenfischerei. Von der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft ausgenommen sind Streuobstwiesen als gesetzlich geschützte Biotope, welche bei gegebener Flächenrelevanz eine nachrichtliche Übernahme und eine Darstellung als Grünflächen erfahren.

Die Darstellung von **Flächen für Wald** umfasst bestehende und geplante Waldflächen nach dem Waldgesetz sowie flächenhafte Gehölzstrukturen.

Die Flächen werden gemäß §5 Abs. 2 BauGB als Flächen für Landwirtschaft und Wald dargestellt. Die Begriffsbestimmung für Landwirtschaft ist in §201 BauGB, die Bestimmungen für Wald sind in §2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) vorgegeben.

Methodischer Hinweis: Landwirtschaftliche Stallanlagen werden im Flächennutzungsplan aufgrund ihrer Art und Funktion als Sonderbauflächen mit der entsprechenden Zweckbestimmung dargestellt (siehe Kap. D.2.7 Sonderbauflächen für landwirtschaftliche Stallanlagen).

(Hinweis: Die Flächenangaben im FNP erfolgen entsprechend seiner generalisierenden Darstellungsart. Einschränkungen der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung, die sich durch geschützte Biotope (z.B. unterhalb der FNP-Darstellungsschwelle) ergeben, bleiben im FNP somit methodisch bedingt unberücksichtigt.)

D.6.2.1. Ausgangslage

In Jena besteht entsprechend dem Relief eine abwechslungsreiche Landschafts- und Vegetationsstruktur, wobei gut ein Drittel des Stadtgebietes für Waldnutzung zur Verfügung steht und knapp ein Drittel landwirtschaftliche Nutzfläche ausmacht.

Land- und Forstwirtschaft spielen in den ländlichen Bereichen des Jenaer Stadtgebietes als dominierende wirtschaftliche Struktur eine besondere Rolle. Gleichzeitig dienen sie auch der Pflege und dem Erhalt der Kultur- und Erholungslandschaft und haben damit eine hohe Bedeutung für die im städtischen Bereich lebende Bevölkerung.

Flächen für die Landwirtschaft und Flächen für Wald bedienen neben wirtschaftlichen Aspekten ein breites Spektrum ökologischer Funktionen wie:

- Lebensraum für heimische Tier- und Pflanzenwelt (Arten- und Biotopschutz),
- günstige Wirkungen auf Klima, Boden, Wasserhaushalt oder Steigerung der Luftreinhaltung.

Gleichzeitig dienen sie auch der Pflege und dem Erhalt der Kultur- und Erholungslandschaft und haben damit eine hohe Bedeutung für die im städtischen Bereich lebende Bevölkerung. Zahlreiche Aussichtspunkte (zum Beispiel Fuchsturm, Landgrafenturm, Jenzig) ermöglichen es, die einzigartige Lage der Stadt im Saaletal zu erleben.

Jena ist nahezu umschlossen von **geschützten Landschaftsarealen**, die einen großen Teil der Flächen für Landwirtschaft und Wald umfassen. Hierzu gehören mehrere Flora-Fauna-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete), besondere Schutzgebiete gemäß EG-Vogelschutzrichtlinie (SPA-Gebiete), Landschaftsschutzgebiete (LSG), Naturschutzgebiete (NSG), Flächennaturdenkmale (FND), geschützte Landschaftsbestandteile (GLB), Naturdenkmale (ND) und geschützte Biotope. Die Schutzgebiete werden gemäß §5 Abs. 4 und 4a BauGB nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen (siehe Kap. D.8.2.4 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht).

Die zahlreichen landwirtschaftlich genutzten Freiflächen und Waldgebiete stellen wertvolle Frischluftentstehungsgebiete dar und haben bei günstiger Lage eine herausragende Bedeutung für die Zufuhr dieser Luftströmungen in das zum Teil überwärmte Stadtgebiet. Offenlandbereiche bilden Kaltluftentstehungsgebiete,

die Hänge wirken als Frisch- und Kaltluftabflussgebiete. Entsprechend hat das gesamte Saaletal in klimatischer Hinsicht als Sammel- und Leitbahn eine überregionale Bedeutung.

Bestehende Flächen für die Landwirtschaft

Die Flächen für die Landwirtschaft machen ca. 30 % der Gesamtfläche der Stadt Jena aus. Die Landwirtschaft erfüllt primär die Funktion der Nahrungsmittelproduktion und der Erzeugung industrieller und regenerativer Rohstoffe. Überdies wird die ordnungsgemäße Landwirtschaft auch der Funktion der Erhaltung der abiotischen Lebensgrundlagen Boden, Wasser und Luft gerecht.

„Landwirtschaftliche Böden sind fruchtbare und elementare Grundlage für die Nahrungsversorgung der Bevölkerung. Sie sind ein Natur-, Wirtschafts- und Kulturgut und stellen ein Vermögen von einzigartigem gesamtgesellschaftlichem Wert dar.“ (Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (TMIL) 2024, S. 105) „Darüber hinaus tragen die landwirtschaftlichen Betriebe als Teil des Wirtschaftssystems auch außerhalb der unmittelbaren landwirtschaftlichen Produktion zum Erhalt und zur Sicherung von Arbeitsplätzen, zur Einkommensverbesserung und zur wirtschaftlichen Stabilisierung im ländlich geprägten Raum bei.“ (Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (TMIL) 2024, S. 107)

Da diese Flächenart sehr flächenintensiv ist, kommt ihr innerhalb der Flächennutzungsplanung eine gesonderte Stellung zu.

Die Standortbedingungen für die landwirtschaftliche Produktion sind in Thüringen sehr unterschiedlich. Zur Charakterisierung der Standorte dienen u. a. die Ackerzahl, Grünlandzahl, die Landwirtschaftliche Vergleichszahl und der Anteil des Grünlandes an der landwirtschaftlich genutzten Fläche. Die landwirtschaftliche Vergleichszahl beschreibt die ungefähre landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit eines landwirtschaftlichen Betriebes und ermöglicht eine hinreichend gute Vergleichbarkeit. Dabei wird nicht allein die Eignung des Bodens (z.B. Bodenfruchtbarkeit, Acker- und Grünlandzahl) berücksichtigt, sondern auch andere Faktoren, wie beispielsweise Nutzung und Betriebsgröße.

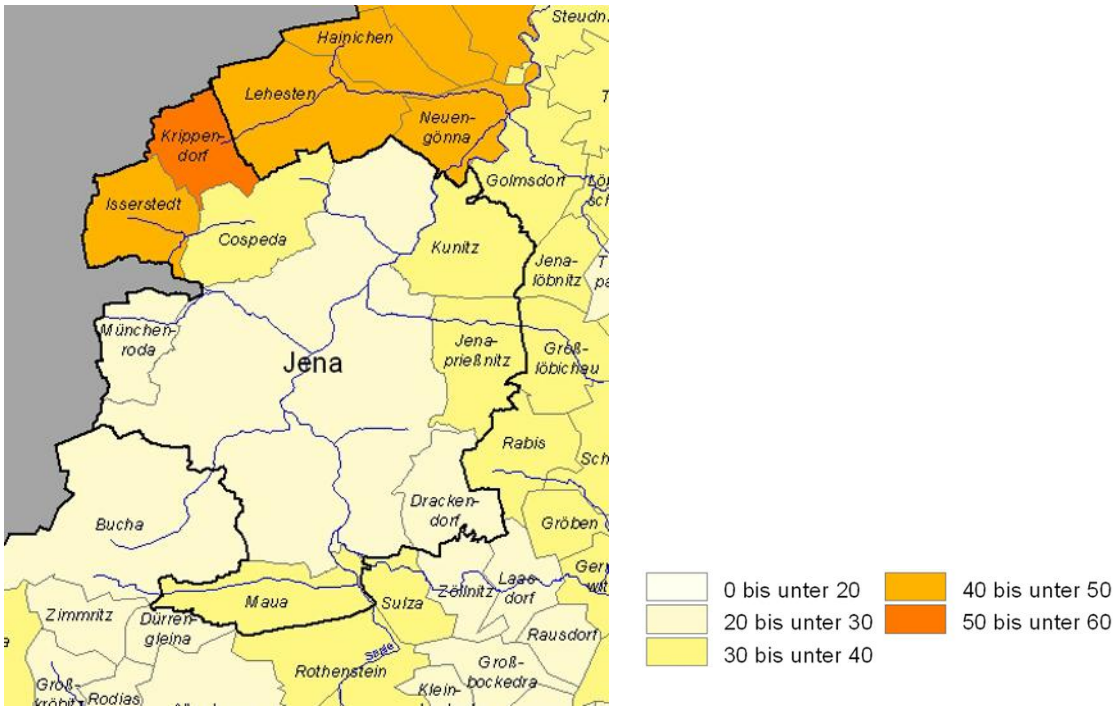


Abb. D.6. / 5: Landwirtschaftliche Vergleichszahlen 1990 (Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (TLUG) 2018)

In Jena sind die Möglichkeiten für die Agrarwirtschaft aufgrund der besonderen topografischen Situation vorwiegend auf die nordwestlichen Hochflächen und die flachen Saaleauen beschränkt. Besonders ertragreiche Böden finden sich auf den nordwestlichen Hochflächen bei Isserstedt, Vierzehnheiligen und

Krippendorf. Die Böden der Talaue der Saale, der Auenbereiche in den Nebentälern der Saale sowie des Hangbereichs um Zwätzen und Löbstedt, des westlichen Talhangs bei Jenaprießnitz und des Hangbereichs südwestlich von Maua werden ebenfalls als ertragreich eingestuft. (vgl. Stadt Jena 2016a, S. 91)

Nach Angaben des Thüringer Landesamts für Statistik (TLS) hatten mit Stand 31.12.2020 in Jena 17 landwirtschaftliche Betriebe ihren Sitz (im Vergleich 2005: 25 Betriebe) (Thüringer Landesamt für Statistik (TLS) 2021). Der überwiegende Teil der Flächen für die Landwirtschaft wird von externen Agrarbetrieben bewirtschaftet, so zum Beispiel durch die Gönnatalagrar e.G. in den Gemarkungen der Ortsteile Cospeda, Closewitz, Lützeroda, Vierzehnheiligen, Krippendorf, Remderoda, Jena-Löbstedt und Jena-Zwätzen oder der Agrarunternehmen „Wöllmisse“ Schlöben eG zwischen Jena und Stadtroda.

Der **Regionalplan Ostthüringen** 2025setzt zur Sicherung besonders ertragreicher Böden im Stadtgebiet nördlich von Isserstedt bis Krippendorf ein **Vorranggebiet** für die landwirtschaftliche Bodennutzung (LB-60 Dornburg / Hirschroda / Zimmern / Altengönna / Vierzehnheiligen) fest, in denen andere raumbedeutsame Nutzungen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion nicht vereinbar sind, ausgeschlossen sind. Daran angrenzend bis Lützeroda und Closewitz weist der Regionalplan außerdem ein **Vorbehaltsgebiet** für die landwirtschaftliche Bodennutzung (lb-76 Altengönna / Rödigen / Stiebritz / Lützeroda / Closewitz) aus (vgl. Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen 2025, S. 148 ff.). Hier soll den jeweiligen Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. Vorrang- und Vorbehaltsgebiete dienen der Sicherung eines qualitativen und quantitativen Flächenpotenzials für die landwirtschaftliche Nutzung.

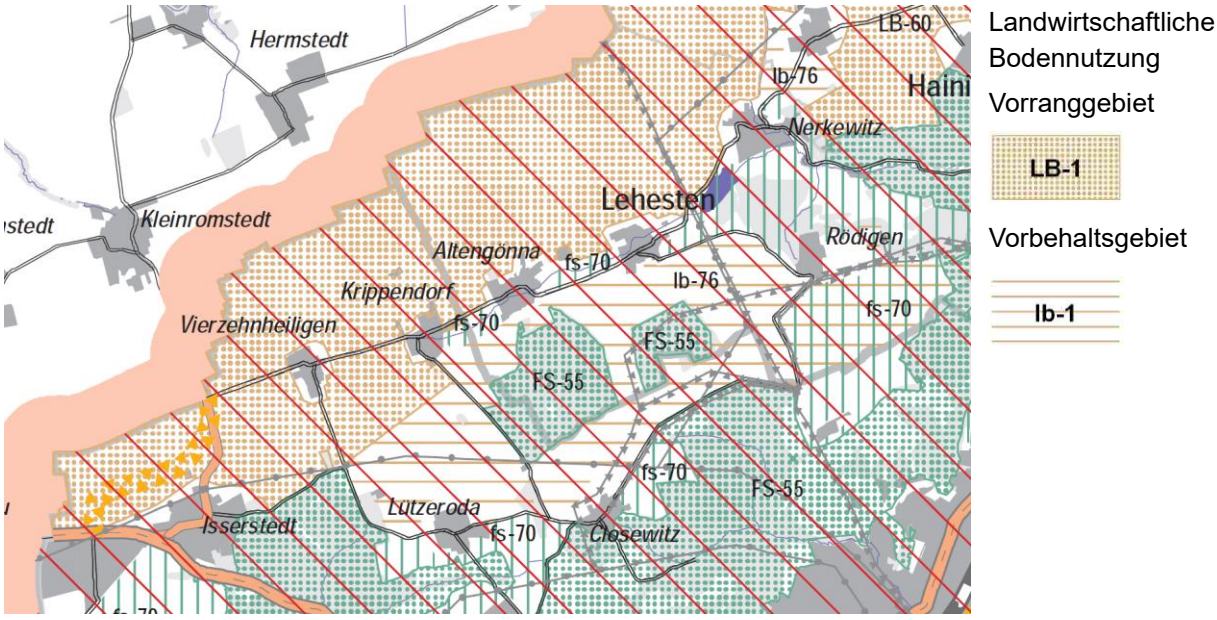


Abb. D.6. / 6: Regionalplan Ostthüringen, Ausschnitt Raumnutzungskarte West (Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen 2025)

Bei der Abwägung der unterschiedlichen Nutzungsarten und den entsprechenden Flächenausweisungen sind die Belange zum Schutz des Bodens als landwirtschaftliches Produktionsmittel in den Vorrang- / Vorbehaltsgebieten berücksichtigt worden. (Zur Vereinbarkeit potenzieller Ausgleichsflächen mit Landwirtschaft und Regionalplanung siehe auch Kap. "➡ D.6.4.2 Auswahl der potenziellen Ausgleichsflächen für den Flächennutzungsplan)

Mit dem Flächennutzungsplan werden in Jena entsprechend dem tatsächlichen Bestand im Freiraum und auf Grund der Funktion einer landwirtschaftlichen Nutzung und Erzeugung Flächen für die Landwirtschaft in einem Umfang von ca. 3.449,2 ha gesichert, die sich schwerpunktmäßig an den Siedlungsrändern und in den Gemarkungen der ländlichen Ortsteile befinden. Im Flächennutzungsplan umfasst die Darstellung

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

Ein Teil der dargestellten Flächen für die Landwirtschaft liegt innerhalb durch Rechtsverordnungen ausgewiesener Überschwemmungsgebiete. Eine **landwirtschaftliche Bewirtschaftung in Überschwemmungsgebieten** ist unter Beachtung der Verbotstatbestände des §78a Abs. 1 WHG möglich. Insbesondere dürfen demnach im Überschwemmungsgebiet keine Gegenstände abgelagert oder längerfristig gelagert werden, die den Wasserabfluss behindern oder die fortgeschwemmt werden können. Außerdem ist die Umwandlung von Grünland in Ackerland nicht zulässig. Die untere Wasserbehörde kann unter bestimmten Voraussetzungen eine Ausnahmegenehmigung nach §78a Abs. 2 WHG von den Verboten erteilen.

Bei einer landwirtschaftlichen Nutzung im Gewässerrandstreifen sind die Verbote nach §38 Abs. 4 WHG sowie §29 Abs. 3 ThürWG zu beachten. Der Gewässerrandstreifen beträgt nach §29 Abs. 1 ThürWG im Zusammenhang bebauter Ortsteile fünf, im Außenbereich zehn Meter ab Böschungsoberkante bzw. Mittelwasserlinie.

Die landwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigt nicht die Retentionsfunktion der Saaleaue. Die Schutzbestimmungen des Landwirtschaftsamts und gesetzlich verankerte Vorgaben nach WHG und ThürWG zur Schonung der Uferbereiche werden eingehalten. Die landwirtschaftliche Nutzung stellt aufgrund des geringen Gefälles der Saaleaue keinen Konflikt mit dem Hochwasser- und Gewässerschutz dar.

Sondernutzungen auf Flächen für die Landwirtschaft

Der **Weinanbau** in der Saale-Region weist eine lange Tradition auf und besitzt bis heute (land-)wirtschaftliche aber auch zunehmend touristische Bedeutung. Hieraus ergibt sich seitens der Stadt Jena ein hohes Interesse, den Weinanbau als historischen Bestandteil in Jenas Kulturlandschaft zu sichern, die kulturelle Erlebbarkeit dieses sowohl traditionsreichen wie auch modernen Erwerbszweiges zu befördern sowie damit ein identitätsstiftendes, herausragendes Merkmal für die Saale-Region zu unterstreichen.

Nordöstlich der Ortslage Kunitz wurde in enger Kooperation mit der Agrargesellschaft und weiteren Eigentümern in den letzten Jahren eine ca. 12 ha große Weinanbaufläche aufgebaut. Zukünftig ist die „Erlebbarkeit“ der Weinherstellung mit unmittelbar räumlichem Bezug zum direkt angrenzenden Weinanbaugebiet vorgesehen (siehe Kap. D.6.2.4 Planungen).

Das **wissenschaftliche Langzeitexperiment der Biodiversität**, das **„Jena-Experiment“**, wird auf landwirtschaftlichen Flächen in der Saale-Aue östlich Löbstedt / Zwätzen unter Führung der FSU Jena durchgeführt. Es existiert bereits seit 2002 und ist damit das am längsten laufende Biodiversitäts-Projekt in Europa, welches die Diversität von Pflanzen und ihre Auswirkungen auf die Funktionen von Experimentalflächen untersucht. Seit Beginn des Experiments wurden ca. 600 Versuchsflächen angelegt und gepflegt. Über die Jahre haben hunderte Studierende geholfen, die Flächen regelmäßig zu jäten und zu mähen. So ist ein einzigartiges Freiland-Labor entstanden, das es ermöglicht, Langzeitdaten zu erhalten, um grundlegende Fragen zur Rolle der Vielfalt von Arten und Funktionen für Ökosysteme zu beantworten. Aufgrund dieses innovativen Forschungsansatzes hat das „Jena-Experiment“ weltweite Bekanntheit erlangt. Die FSU-Versuchsfelder werden im FNP gemäß der bestehenden Nutzung innerhalb der „Fläche für die Landwirtschaft“ erfasst und in ihrem Bestand gesichert (siehe Abb. D.6.8. Textkarte).

Der Bestand an Flächen für die Landwirtschaft ermöglicht eine **regionale Direktvermarktung** landwirtschaftlicher Produkte für die Stadt. Kurze Verkehrswege bei Einkauf und Transport tragen zur artgerechten Tierhaltung und zum Klimaschutz bei. In Jena sowie in der näheren Umgebung finden sich mehrere Hofläden und Direktanbieter (zum Beispiel: Imkerei, Wild und Geflügel, Wein u.a.). Der Jenaer Wochenmarkt bietet ein breites Angebot an Bioprodukten aus der Region.

Bestehende Flächen für Wald / Forstwirtschaft

Die Gesamtfläche der Stadt Jena wird zu ca. 37 % von Wald eingenommen. Rund 1.700 ha dieser Waldflächen befinden sich in kommunalem Eigentum. Die Stadt Jena nimmt daher als größte Waldbesitzer in der Region eine wichtige forstpolitische Rolle wahr.

Der Stadtwald als Rohstofflieferant hat nicht zuletzt wegen der zurzeit enormen Nachfrage und des weiterhin steigenden Interesses an dem biologischen Produkt Holz elementare Bedeutung. Der gesamte Wald im Stadtgebiet Jenas erfüllt die wesentlichen Waldfunktionen - Schutz- und Erholungswald - entsprechend Forstrecht.

Etwa drei Viertel des gesamten Waldbestandes werden **wirtschaftlich genutzt**. Mit Bestätigung der forstwirtschaftlichen Wirtschaftsplanung durch den Stadtrat im Jahr 2018 existiert für die nächsten zehn Jahre eine verbindliche Grundlage für die Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion des Stadtwaldes. Die Bewirtschaftung erfolgt nach dem Prinzip der Nachhaltigkeit. Die im Mai 2004 erfolgte „Zertifizierung der nachhaltigen Waldbewirtschaftung“ nach PEFC (Programme for the Endorsement of Forest Certification Schemes) demonstriert eine vorbildliche und naturnahe Bewirtschaftung. Eine ordnungsgemäße Waldbewirtschaftung wird jedoch dadurch erschwert, dass vor allem der Privatwald, teilweise aber auch der Kommunalwald, durch kleine Parzellengrößen und eine zersplitterte Eigentumsstruktur gekennzeichnet ist. Des Weiteren kommen in einigen Gebieten ungünstige Geländeverhältnisse erschwerend hinzu.

Im Rahmen des aktuellen und für 10 Jahre gültigen Forsteinrichtungswerks (2018) verpflichtet sich die Stadt Jena, zehn Prozent der Gesamtfläche des Stadtwaldes, zum Schutz der naturnahen Waldökosysteme und um das Verständnis für die Naturentwicklung zu fördern, **wirtschaftlich nicht mehr zu nutzen**. Es werden bevorzugt Flächen ihrer eigenen Entwicklung überlassen, die zum Beispiel wegen einer Steilhanglage wirtschaftlich weniger bedeutsam scheinen, bereits jetzt einer dynamischen Eigenentwicklung und Selbstdifferenzierung unterliegen und den besonderen Kriterien von Lern- bzw. Referenzflächen im Sinne naturschutzfachlicher und forstlicher Prozessabläufe entsprechen. Hierzu zählt unter anderem auch das Voigtholz als ehemaliges militärisches Übungsgelände, ein ca. 70 ha großer Buchenwald zwischen Jägerberg, Wohngebiet Himmelreich und Porstendorf.

Wald hat neben der wirtschaftlichen Funktion eine besondere Bedeutung im urbanen Verdichtungsraum der Universitätsstadt Jena hinsichtlich seiner **Klimafunktionen** sowie als Naherholungsgebiet. Die Waldflächen zeichnen sich zum Beispiel durch ihre Filterfunktion gegenüber Luftschadstoffen aus und dienen aufgrund der Verschattung, Verdunstungsleistung und kühlenden Wirkung als Erholungsraum für die Bevölkerung.

Das markierte **Wald- und Wanderwegenetz** im Umfang von ca. 450 km Länge umfasst neben den Hauptwanderwegen, z.B. dem Fernwanderweg von Eisenach nach Budapest, auch den 100 km langen Gebietswanderweg „Rundwanderweg um Jena“ oder die 72 km lange SaaleHorizontale. Des Weiteren führen zahlreiche örtliche Wanderwege auf ca. 300 km als Verbindungs- bzw. Kurzwanderwege durch die Jenaer Landschaft. In das Thema Natur führen außerdem der ca. 30 km lange Naturlehrpfad an der Wöllmisse, der Saurierpfad "Trixi Trias" zum Jenzig sowie der Waldpfad „Schlauer Ux“ im Jenaer Forst ein.

Bestehende Waldflächen werden in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans in einem Umfang von ca. 4.249,2 ha dargestellt und gesichert. Die Erfassung der bestehenden Waldflächen erfolgte dabei auf Grundlage der Luftbildauswertung 2016 sowie der Bewertung der Waldflächen durch die aktuelle Forsteinrichtung des Landes Thüringen. Die **Waldgrenzenerhebung** ist dabei keine absolute Festlegung, es wird mit der Darstellung im Flächennutzungsplan nur ein temporärer Zustand widerspiegelt. Die Abgrenzung der Waldfläche ist zeitlich veränderlich und durch die obere Forstbehörde konkret zu bestimmen. Bei konkreten baulichen Maßnahmen oder Planungen ist zu entsprechendem Zeitpunkt immer eine Einzelfallprüfung erforderlich (30m-Waldabstandsregelung).

Die Darstellungen der Waldflächen im Flächennutzungsplan beinhalten nicht nur die forstwirtschaftliche Nutzung, sondern auch die Funktionen des Waldes gemäß §2 Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG). Danach

ist unter Wald jede Grundfläche zu verstehen, die – wenn sie mit Waldbäumen oder Sträuchern bestockt und von der Größe geeignet ist – eine Nutz-, Schutz- oder Erholungsfunktion übernimmt.

Gegenüber den Darstellungen des FNP 2006 ist ein Zuwachs der Waldflächen zu verzeichnen. Ein wesentlicher Anteil dieses Zuwachses ist auf die natürliche Sukzession zurückzuführen - insbesondere Grünlandflächen in Nordhanglage sind auf Grund der Aufgabe regelmäßiger Bewirtschaftung in Wald übergegangen. Zudem wurden 2006 Flächen, die nicht klar zugeordnet werden konnten, noch nicht als Wald erfasst. Dies wurde in der Fortschreibung korrigiert. Darüber hinaus wurden sämtliche, einst für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Verfügung stehende Flächen, zwischenzeitlich aufgeforstet.

Im Rahmen der Erfassung der bestehenden Waldflächen wurden gegenüber den Darstellungen im FNP 2006 in der Fortschreibung folgende Flächen auf Grund der Bestandsbewertung **neu als Waldflächen** erfasst:

Tabelle D.6. / 9: Gegenüber FNP 2006 neu als bestehende Waldflächen erfasste Flächen

Nr.	PR	Bezeichnung	Fläche in ha (ca.)	Bemerkungen
1	N	Zwätzen, an der Saale	3,0	Waldbestand östlich der Betonmischanlage
2	O	GBL Grunzke	4,4	auwaldartige Gehölzstrukturen und Feuchtbrache
3	Lo	Zwischen Reiterhof Burgau und Saale	1,6	auwaldartige Gehölzstrukturen
4	Ort	Östlich Wöllnitz	1,1	Trockenwald
5	Ort	Ilmnitz, an der Landstraße	0,8	Waldbestand (Ausgleichsfläche für Ausbau A4 Lobdeburgtunnel, Ilmnitz Flur 1 Flurstück 405)
Summe			**10,9**	

PR - Planungsraum, N - Nord, W/Z - West/Zentrum, O - Ost, Wi - Winzerla, Lo - Lobeda, Ort – Ortschaften

Basis der Flächenermittlung Maßstab 1:10.000

D.6.2.2. Planungsgrundlagen

- Entwicklungskonzeption für die ländlichen Ortsteile und historischen Ortskerne Jenas (Stadt Jena 2015a), Stadtratsbeschluss 15/0411-BV vom 26.08.2015
- Landschaftsplan der Stadt Jena, 2016 (Stadt Jena 2016a)
- Bebauungsplan B-Bu 04 „Wohnen am Weingut, Kunitz“ (Einleitungsbeschuss 23/2244-BV, 24.01.2024)

D.6.2.3. Entwicklungsziele, Bedarfsermittlung, Prognosen

Gemäß §1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Daraus leiten sich auch die Leitvorstellungen des LEP 2025-1Ä ab, nach denen Land- und Forstwirtschaft für die Produktion und Verarbeitung von qualitativ hochwertigen, gesunden Nahrungsmitteln und nachwachsenden Rohstoffen als wettbewerbs- und leistungsfähige, den ländlich strukturierten Raum prägende Wirtschaftszweige erhalten und entwickelt werden sollen. Sie sollen wichtige Beiträge zur Erhaltung und Pflege der Kulturlandschaften, zur Bewahrung der natürlichen Lebensgrundlagen, des Klimaschutzes sowie zur Schaffung von Angeboten für Freizeit und Erholung leisten. (vgl. Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (TMIL) 2024, S. 110)

Der Flächennutzungsplan schafft mit seinen Darstellungen zur Bodennutzung hierfür die räumlichen Voraussetzungen in Abwägung der flächenbezogenen öffentlichen und privaten Entwicklungsvorstellungen sowie der Koordinierung der unterschiedlichen Flächenansprüche der Gemeinde.

Entwicklungsziele, Bedarfsermittlung, Prognosen Landwirtschaft

Landwirtschaftliche genutzte Flächen stehen im Spannungsfeld der Stadt- und Dorfentwicklung, wenn andere Nutzungsansprüche, z.B. durch Erweiterungen von Bauflächen, zulasten der landwirtschaftlichen Nutzflächen gehen.

Zur Abwägung der Nutzungen wurden auf verschiedenen Planungsebenen die Aufgaben, Bedürfnisse und Ziele der Land- und Forstwirtschaft festgestellt. Landwirtschaftliche Fachplanungen sind u.a.:

- **Agrarstrukturelle Entwicklungsplanung (AEP) 2002**: Die Agrarstrukturelle Entwicklungsplanung Dornburg-Gönnatal umfasst die im Stadtgebiet Jenas befindlichen Ortsteile Vierzehnheiligen, Krippendorf, Lützeroda, Cospeda, Closewitz und Zwätzen.
- **Projektbezogene Agrarstrukturelle Entwicklungsplanung (PAEP) 1999**: Die projektbezogene Agrarstrukturelle Entwicklungsplanung „Golmsdorf-Gleistal“ deckt die Jenaer Ortsteile Kunitz, Laasan, Wogau, Jenaprießnitz und Ziegenhain ab.

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

≡ Die Landwirtschaft soll als **Wirtschaftsfaktor in der Stadt** erhalten werden.

≡ Die Bedingungen zur Produktion landwirtschaftlicher Erzeugnisse, industrieller Rohstoffe und für die Kulturlandschaftspflege sollen erhalten und weiterentwickelt werden.

≡ Die **Vorrang- bzw. Vorbehaltsflächen** für Landwirtschaft sind gemäß Regionalplan Ostthüringen zu berücksichtigen.

≡ In wasser- oder winderosionsgefährdeten Hangbereichen soll eine Umwandlung von Ackerflächen in extensive Grünlandflächen unterstützt werden.

≡ An Gewässern 1. Ordnung (Saale) soll der Gewässerrandstreifen von 5 m Breite (innerhalb von im Zusammenhang bebauter Ortsteile) bzw. 10 m (im Außenbereich) gemäß §29 Abs. 1 WHG beachtet und gegebenenfalls durch weitere Pufferstreifen ergänzt werden.

≡ Die gezielte **Sicherung landwirtschaftlicher Flächen** dient der Aufrechterhaltung des Offenlandcharakters auf den Hochflächen. (vgl. Stadt Jena 2016a, S. 213)

≡ Nutzungsextensivierung auf ausgewählten, bisher intensiv genutzten Flächen; Fortführung bisher schon extensiver Nutzungsweisen und Pflegemaßnahmen (z.B. Schafweiden)

In Jena sind die Möglichkeiten für die Agrarwirtschaft aufgrund der besonderen topografischen Situation auf die im nordwestlichen Stadtgebiet gelegenen Hochebenen und die flachen **Saaleauen** beschränkt. Für die landwirtschaftlichen Flächen auf der Hochebene erfolgt gemäß Regionalplan Ostthüringen teilweise eine Stärkung landwirtschaftlicher Belange als Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiet landwirtschaftliche Bodennutzung (siehe Abb. D.6./1).

Da in der Saaleaue Böden mit hoher Ertragsfunktion vorherrschen, soll hier in Abwägung mit den Erfordernissen der Stadtentwicklung möglichst keine Einschränkung der landwirtschaftlichen Agrarproduktion stattfinden. Dies ist jedoch grundsätzlich in Abwägung mit den Erfordernissen der Stadtentwicklung zu stellen.

Schutz von Böden hoher Ertragsfunktion in der Saaleaue

Im Bereich der wertvollen Aueböden der Saale ist eine Umwandlung der bestehenden Ackerflächen in Grünland bzw. Feuchtbereiche / Auwald nach Untersuchungen im Rahmen der projektbezogenen Agrarstrukturellen Entwicklungsplanung aus wirtschaftlicher Sicht nicht vertretbar. Eine solche Planung würde – trotz möglicher finanzieller Unterstützung durch das „Programm zur Förderung umweltgerechter Landwirtschaft, Erhaltung der Kulturlandschaft, Naturschutz und Landschaftspflege“ (KULAP) – zu einem hohen

finanziellen Verlust der landwirtschaftlichen Betriebe führen. Die Agrargenossenschaft Golmsdorf kann beispielsweise auf ertragreiche, ebene Böden nur in der flachen Saaleaue zurückgreifen und ist daher besonders auf diese fruchtbaren Talböden im Stadtnorden angewiesen. Einer Schaffung von Auwald im Bereich der wertvollen Aueböden der Saale stünden neben den Belangen des landwirtschaftlichen Flächenentzugs auch das Überschwemmungsgebiet der Saale entgegen. Unter Abwägung der verschiedenen Flächenansprüche wird eine vollständige Umwandlung in Grünland zugunsten der **Erhaltung und Stärkung der Agrarwirtschaft** im Planungshorizont des Flächennutzungsplanes nicht verfolgt.

Bestehende Ackerflächen in der Saaleaue befinden sich im Norden des Stadtgebietes westlich von Kunitz und im Süden südwestlich von Lobeda. Durch eine maßvolle Extensivierung der Nutzung derzeit intensiv genutzter landwirtschaftlicher Flächen kann auf ausgewählten Flächen die Anreicherung mit Einzelbäumen, Baumreihen oder Hecken zum Erhalt einer biologischen Vielfalt und zur Strukturierung des Landschaftsbildes beitragen.

Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen in Abwägung mit den Erfordernissen der Stadtentwicklung

Zu Gunsten von erforderlichen Siedlungs-, Verkehrs- oder Ausgleichsflächen ist eine teilweise Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen erforderlich, welche gemäß §1a BauGB folgendermaßen begründet wird:

Die Notwendigkeit von Flächenausweisungen für die bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Oberzentrums Jena begründet sich insbesondere in den städtischen Fachkonzepten zu Wohnen, Gewerbe bzw. Mobilität. Auf Grund ökologischer Restriktionen und Schutzgebiete sowie der Flächenknappheit im Saaletal und der Nutzungskonkurrenzen sind dem zur Verfügung stehenden Flächenangebot auf dem Jenaer Stadtgebiet natürliche Grenzen gesetzt. Die erforderliche Ausweisung geeigneter Flächen innerhalb des Jenaer Stadtgebietes muss insofern in eine Abwägung mit den anderen Belangen - so u.a. auch den landwirtschaftlichen Belangen - gestellt werden. (Zur Vereinbarkeit potenzieller Ausgleichsflächen mit Landwirtschaft und Regionalplanung siehe auch Kap. ➡ D.6.4.2 Auswahl der potenziellen Ausgleichsflächen für den Flächennutzungsplan)

Die angestrebte Strukturierung des urbanen Siedlungsgebietes entspringt dabei mit dem städtebaulichen Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ den planerischen Ansätzen einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Ziel ist eine kompakte und gemischt-genutzte Stadtstruktur mit einer verträglichen Dichte. Die Ergänzung neuer Bauflächen vorrangig auf innerörtlichen Nachverdichtungsflächen oder im unmittelbaren Anschluss an das bestehende Siedlungsgebiet entspricht dem in §1 Abs. 5 BauGB vorgegebenen Grundsatz der Innenentwicklung. Diesem Grundsatz kommt eine Schlüsselrolle für eine nachhaltige Stadtentwicklung gemäß der Nachhaltigkeitsziele der Stadt Jena zu. Im Rahmen des Beschlusses „2030 – Agenda für nachhaltige Entwicklung“ (17/1200-BV vom 15.03.2017) hat sich die Stadt Jena zu den weltweit geltenden „17 SDGs (Sustainable Development Goals der Vereinten Nationen)“ bekannt. In Ziel Nr. 11 werden die Städte und Siedlungen aufgefordert, sich „inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig“ zu gestalten und Zugang zu angemessenem, sicherem und bezahlbarem Wohnraum für alle sicherzustellen. Letzteres wurde mit den Wohnungspolitischen Grundsätzen für Jena (Beschluss 19/2279-BV vom 08.05.2019), der „Wohnbauflächenkonzeption Jena 2035“ (2022) und dem Baulandmodell Wohnen (2024) untersetzt, wonach die Möglichkeiten für eine nachhaltige und sozial ausgewogene Entwicklung des Wohnungsmarktes und des Wohnungsbaus in Jena zu erweitern sind. Mit den Nachhaltigkeitszielen der Stadt Jena wird dem Grundsatz der klimawandelgerechten Stadtentwicklung, dem 2019 in Jena ausgerufenen „Klimanotstand“ bzw. dem Stadtratsbeschluss „Der Klimakrise mit höchster Priorität begegnen“ gefolgt.

Entwicklungsziele, Bedarfsermittlung, Prognosen Wald / Forstwirtschaft

„Der Wald im Freistaat Thüringen ist eine unverzichtbare Lebensgrundlage. Er soll in seiner Fläche und räumlichen Verteilung erhalten werden. Die Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktionen des Waldes sollen

durch eine leistungsfähige, nachhaltige und multifunktionale Forstwirtschaft gesichert und entwickelt werden.“ (Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen 2025, S. 154)

Gemäß der Leitvorstellung LEP 2025-1Ä soll der Wald: „[...] in seiner Fläche und räumlichen Verteilung erhalten werden. Die Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktionen des Waldes sollen durch eine leistungsfähige, nachhaltige und multifunktionale Forstwirtschaft gesichert und entwickelt werden.“ (Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (TMIL) 2024, S. 110)

„Jeder Wald ist Rohstoffquelle, ökologischer Schutz-, Ausgleichs- und Regenerationsraum und kann der Erholung dienen. Wälder prägen die Freiraumstruktur in besonderem Maße und haben besondere Bedeutung für das globale Klima als CO2-Senke, den Wasserhaushalt und die Sicherung der biologischen Vielfalt.“ (Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (TMIL) 2024, S. 111) Holz ist nicht nur ein Rohstoff zur Herstellung von hochwertigen Produkten, er ist als bedeutendster regenerativer Energieträger einer der wichtigsten Säulen der angestrebten Energiewende.

Durch die Tallage, umgeben von Muschelkalkhängen, zählt Jena zu den wärmsten Städten Deutschlands. In Zeiten eines potenziellen Klimawandels und der damit verbundenen Erwärmung hat der Wald eine besondere Bedeutung als Frischluftlieferant und für den Austausch von Warm- und Kaltluft in der Innenstadt. Dementsprechend sind die Waldflächen in ihrer Gesamtheit – und insbesondere die Verbindungen sogenannter Waldzungen, die bis in die Innenstadt hineinragen – zwingend zu erhalten.

Aus den regionalen Vorgaben und unter Berücksichtigung der gemeindlichen Entwicklungsvorstellungen formuliert der Landschaftsplan der Stadt Jena 2016 für die **Waldflächen** folgende spezifischen **Ziele**:

≡ Erhaltung der Lebensraum- und Landschaftsvielfalt sowie die (Wieder-)Vernetzung von Lebensräumen

≡ Erhalt und Entwicklung von standorttypischen und naturnahen, an die klimatischen Verhältnisse angepassten Laubmischwälder mit einer naturraumspezifischen Artenvielfalt

≡ Erhalt von Waldkiefernbeständen zum Schutz seltener, an die Bestände gebundener Pflanzenarten sowie Erhalt und Förderung der wertvollen Eichenbestände

≡ Erhalt von Alt- und Biotopbäumen; Markierung von Höhlenbäumen

≡ Entwicklung standortgerechter (vornehmlich autochthoner), artenreicher und gestufter Waldränder an den Nutzungsgrenzen

≡ Erhaltung historischer Waldnutzungsformen wie Nieder- und Mittelwald (vgl. Stadt Jena 2016a, S. 190)

D.6.2.4. Planungen

Mit dem Flächennutzungsplan werden in Jena geplante Flächen für die Landwirtschaft sowie für Wald / Forstwirtschaft gesichert.

Flächen für Landwirtschaft

Tabelle D.6. / 10: Planungsrechtlich im Bebauungsplan-Verfahren befindliche Flächen für die Landwirtschaft

Nr. *	PR	Bezeichnung	Fläche in ha (ca.)	Bemerkungen
1	Ort	Geplantes Weingut B-Bu 04 „Wohnen am Weingut, Kunitz“	0,2	Flächenanteil im Plangebiet des Bebauungsplans
Summe			**0,2**	

PR - Planungsraum, N - Nord, W/Z - West/Zentrum, O - Ost, Wi - Winzerla, Lo - Lobeda, Ort – Ortschaften

*Basis der Flächenermittlung Maßstab 1:10.000, * Nummerierung = Zuordnung der Flächen in der Textkarte*

Begründung der Planungen:

Nr. 1: In einem westlichen Flächenanteil der nachzunutzenden Stallanlage Kunitz wird durch den regionalen Winzer die **Etablierung eines Weinguts** angestrebt. Die unmittelbare Nähe zu seinem Kunitzer

Weinberg bietet umfangreiche Synergien und eine Chance, den Weinbau als historischen Bestandteil in Jenas Kulturlandschaft zu sichern. Der Weinbau in Kunitz wurde bisher in enger Kooperation mit der Agrargesellschaft und weiteren Eigentümern aufgebaut. Die Anbaufläche wurde in den letzten Jahren von 9,1 ha auf etwa 12 ha erweitert. Insofern weist der Standort in Kunitz gegenüber anderen Teilen des Jenaer Stadtgebiets klare Vorzüge in der Lage zur Umsetzung des Entwicklungsziels auf.

Gemäß den Ausführungen in der „Entwicklungskonzeption für die ländlichen Ortsteile“ (2016) liegen in Kunitz zukünftige Entwicklungspotentiale mit gesamtstädtischer und überregionaler Wertigkeit im Bereich der Verbesserung der Erholungsnutzung. Der Plan der Agrargesellschaft zur Vermarktung ihres Weines am Wanderweg zur Kunitzburg ist dabei ein wichtiger Baustein. Zukünftig ist die „Erlebbarkeit“ der Weinherstellung mit unmittelbar räumlichem Bezug zum direkt angrenzenden Weinanbaugebiet vorgesehen.

Die Etablierung eines Weinguts wird im Zusammenhang mit einer Nachnutzung des gesamten Stallgeländes angestrebt: Der östliche Flächenanteil der nachzunutzenden Stallanlage soll gemäß „Wohnbauflächenkonzeption Jena 2035“ als Wohnbaufläche B 23 „Wohnen am neuen Weingut“ einer nachgefragten kleinteiligen Nachnutzung zugeführt werden (siehe dazu auch Kap. D.1.1.4 Wohnbauflächen, Planungen Tab. D.1. / 7).

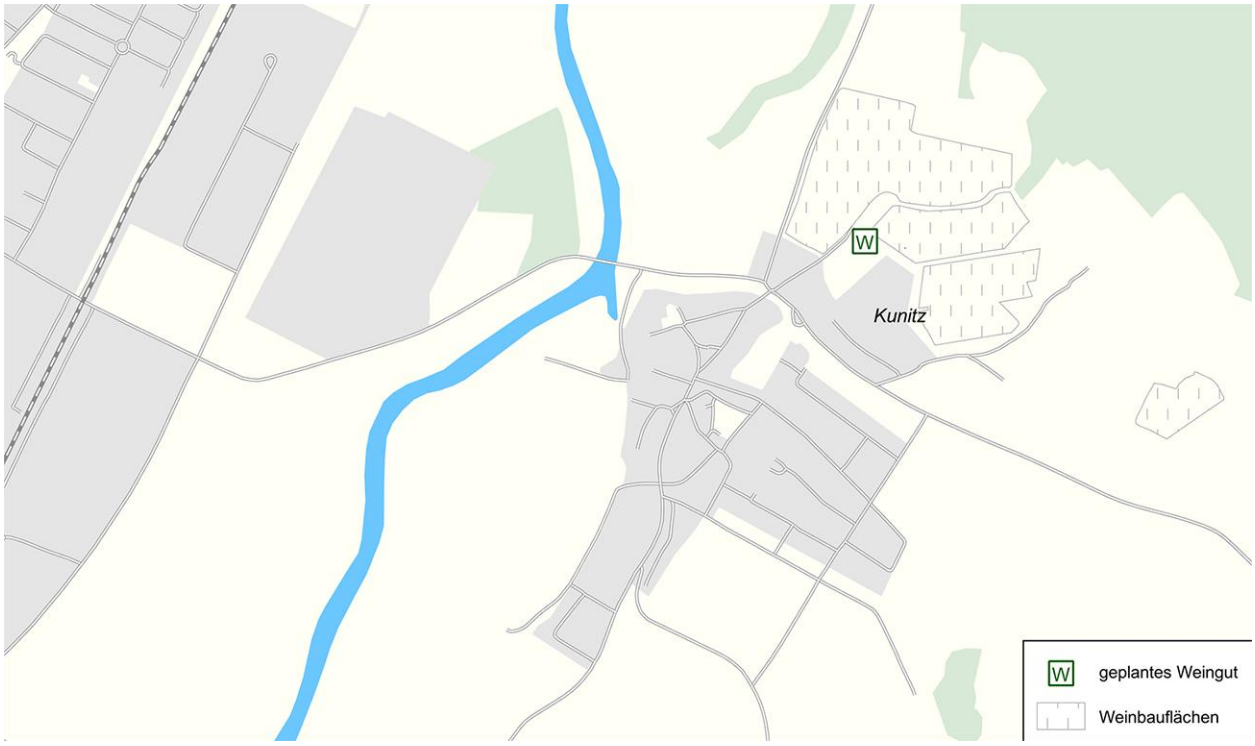


Abb. D.6. / 7: Detailkarte geplantes Weingut (eigene Darstellung FD Stadtentwicklung)

Für die zu großen Teilen bebaute bzw. versiegelte Stallanlage erfolgte durch die Obere Naturschutzbehörde die positive Inaussichtstellung zur Grenzänderung und Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Mittleres Saaletal“ im Zusammenhang mit der Durchführung einer Bauleitplanung. Dazu liegt der Stadt Jena eine Stellungnahme des TLUBN vom 22.03.2022 vor. Der Bereich der Stallanlage ist zudem in der Raumnutzungskarte West des Regionalplanes Ostthüringen als Siedlungsfläche dargestellt. Es liegt somit die Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung vor und die Fläche der Stallanlage kann künftig eine bauliche Nachnutzung erfahren (siehe auch Kap. ➡ D.1.1.4 Wohnbauflächen – Planungen).

Der geplante Weingutstandort ist im Planteil mit „geplantes Weingut“ versehen. Der nachfolgende Bebauungsplan B-Ku 04 „Wohnen am Weingut“ (Einleitungsbeschluss 01/2024) kann gemäß Entwicklungsgebot ein kleines Weingut aus der FNP-Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ ableiten.

Flächen für Wald / Forstwirtschaft

Die im FNP 2006 erläuterten Erstaufforstungsflächen in Zwätzen am Jägerberg und am Würfelsgraben mit knapp 2,0 ha sind inzwischen bestehender Wald. Neben den bestehenden Waldflächen wird in der Fortschreibung des FNP folgende Erstaufforstungsfläche als Vorbehaltsfläche dargestellt:

Tabelle D.6. / 11: Flächen für Wald – Vorbehaltsflächen

Nr. *	PR	Bezeichnung	Fläche in ha (ca.)	Bemerkungen
1	W/Z	Mühltal, Flur 31, Flurstück 3	0,9	kommunales Eigentum
Summe			**0,9**	

PR - Planungsraum, N - Nord, W/Z - West/Zentrum, O - Ost, Wi - Winzerla, Lo - Lobeda, Ort – Ortschaften

*Basis der Flächenermittlung Maßstab 1:10.000, * Nummerierung = Zuordnung der Flächen in der Textkarte*

Begründung der Planungen:

Nr. 1: Um für Eingriffe in Forstflächen Waldersatz zu ermöglichen, sichert der FNP für ein im Landschaftsschutzgebiet liegendes kommunales Flurstück im **Mühltal** eine **potenzielle Erstaufforstungsfläche**. Hier besteht nunmehr die Genehmigung zur Nutzungsartenänderung von Grünland in Wald (Erstaufforstungsfläche) für einen Flächenanteil von 9.000 m². Diese ist zu einem geringen Anteil bereits für bestehende Maßnahmen verplant. Eine Erfassung als potenzielle Ausgleichsfläche gemäß §5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB erfolgt im Kapitel D.6.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe Textkarte Abb. D.6.10. Entwicklung des Naturhaushaltes).

Weitere Erstaufforstungsflächen stehen gegenwärtig formalrechtlich nicht zur Verfügung.

D.6.2.5. Übersicht Flächen für Landwirtschaft und Wald

	Flächen für Landwirtschaft in ha (ca.)	Flächen für Wald in ha (ca.)
Bestandsflächen	3.449,2	4.249,2
Vorbehaltsflächen	0,2	0,9
Summe	**3.449,4**	**4.250,1**

Fazit: Der Anteil an Flächen für die Landwirtschaft hat sich insbesondere durch gewerbliche Neuausweisungen entsprechend städtischer Beschlüsse gegenüber dem FNP 2006 verringert. Weiterhin erfolgten kleinteilige Arrondierungen des Stadtgebietes für Wohnen gemäß Wohnbauflächenkonzeption.

Die dargestellte Waldfläche ist in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans gegenüber dem FNP 2006 angestiegen. Dies begründet sich – neben Korrekturen durch die genauere Darstellung im Geoinformationssystem – durch eine natürliche Sukzession insbesondere an den Waldrandbereichen und durch die Ausweisung einer Fläche für Erstaufforstung.

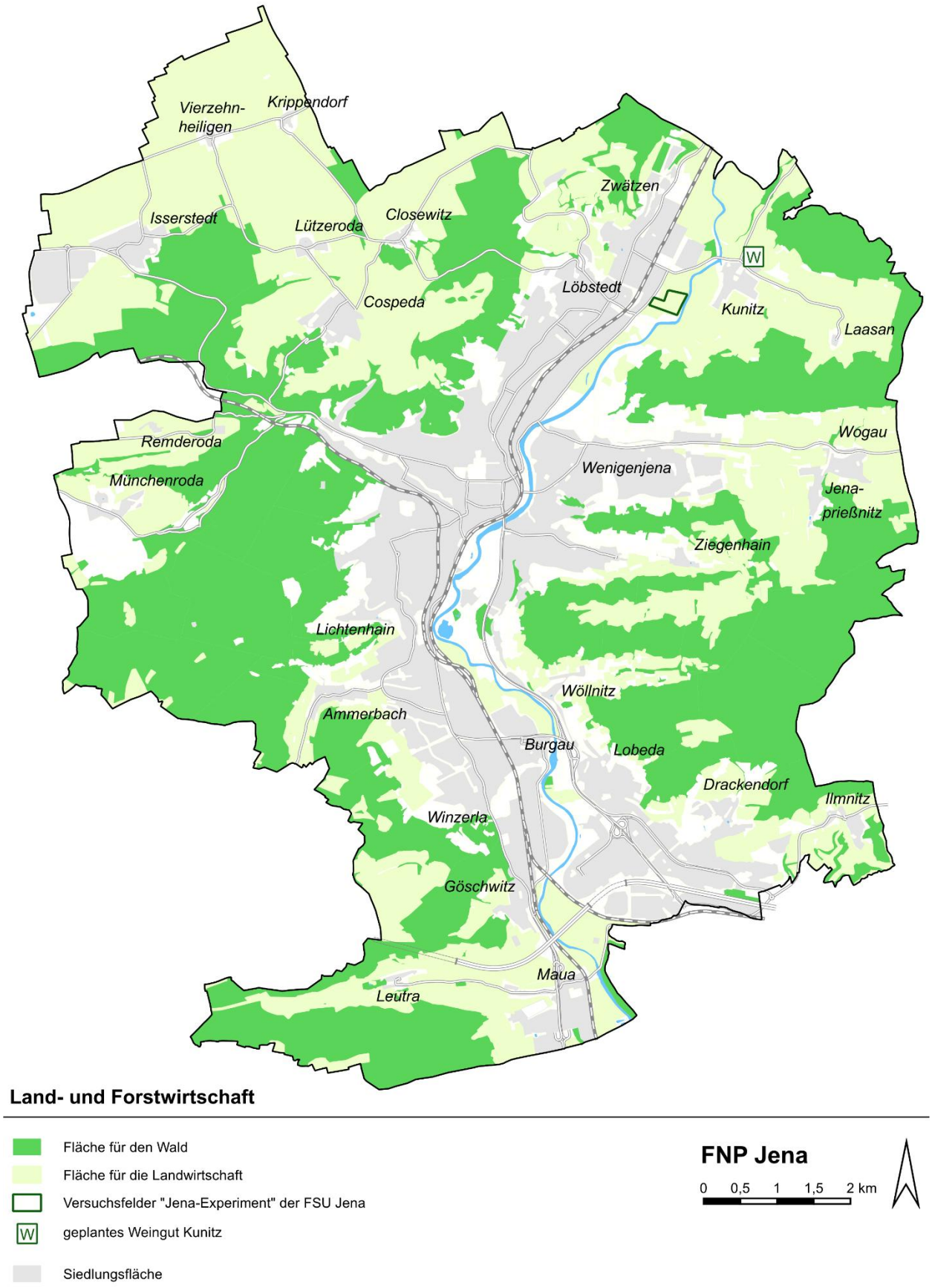


Abb. D.6. / 8: Textkarte Flächen für Landwirtschaft und Wald (eigene Darstellung FD Stadtentwicklung)

D.6.3. Wasserflächen

Wasserflächen sind oberirdische fließende oder stehende Gewässer (Flüsse, Seen, Teiche). Im Flächennutzungsplan werden Wasserflächen gemäß §5 Abs. 2 BauGB dargestellt.

Wasserflächen prägen als oberirdische fließende oder stehende Gewässer das Gelände, weisen oft eine begleitende Grünstruktur auf und sind mit anderen Grünstrukturen verbunden.

Als Gewässer **I. Ordnung** wird im Territorium der kreisfreien Stadt Jena die Saale dargestellt, die das Stadtgebiet auf etwa 15 km Länge von Süden nach Norden durchfließt. Im Stadtgebiet von Jena gibt es außerdem eine Vielzahl Fließgewässer **II. Ordnung** (Bäche). Sie fließen aus den westlichen und östlichen Seitentälern der Saale zu. Hierzu gehören u. a. Leutra, Ammerbach, Gollichsgraben, Steinbach, Roda, Pennickenbach und Gembdenbach. Die Saale steht als Gewässer I. Ordnung in der Unterhaltungspflicht des Landes, Gewässer II. Ordnung unterstehen der Zuständigkeit von Gewässerunterhaltungsverbänden (Unterhaltungsverband Untere Saale / Roda).

Neben den Fließgewässern weist das Stadtgebiet einige wenige **Standgewässer** auf. Größter See ist der Schleichersee in der Saaleaue, der als Naturbad (Südbad) genutzt wird.

Kleinere Gewässer werden im Hinblick auf die Maßstäblichkeit des Flächennutzungsplans und die Beschränkung auf die Grundzüge der Planung nicht dargestellt. Einige Kleingewässer werden als geschützte Landschaftsbestandteile bzw. Flächennaturdenkmale oder besonders geschützte Biotope nachrichtlich übernommen (siehe auch Kap. ➡ D.8.2.4 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht). Die aufgrund ihrer ökologischen Funktion und Pufferwirkung unter Schutz stehenden Gewässerrandstreifen können bei den Darstellungen des Flächennutzungsplans maßstabsbedingt nicht berücksichtigt werden.

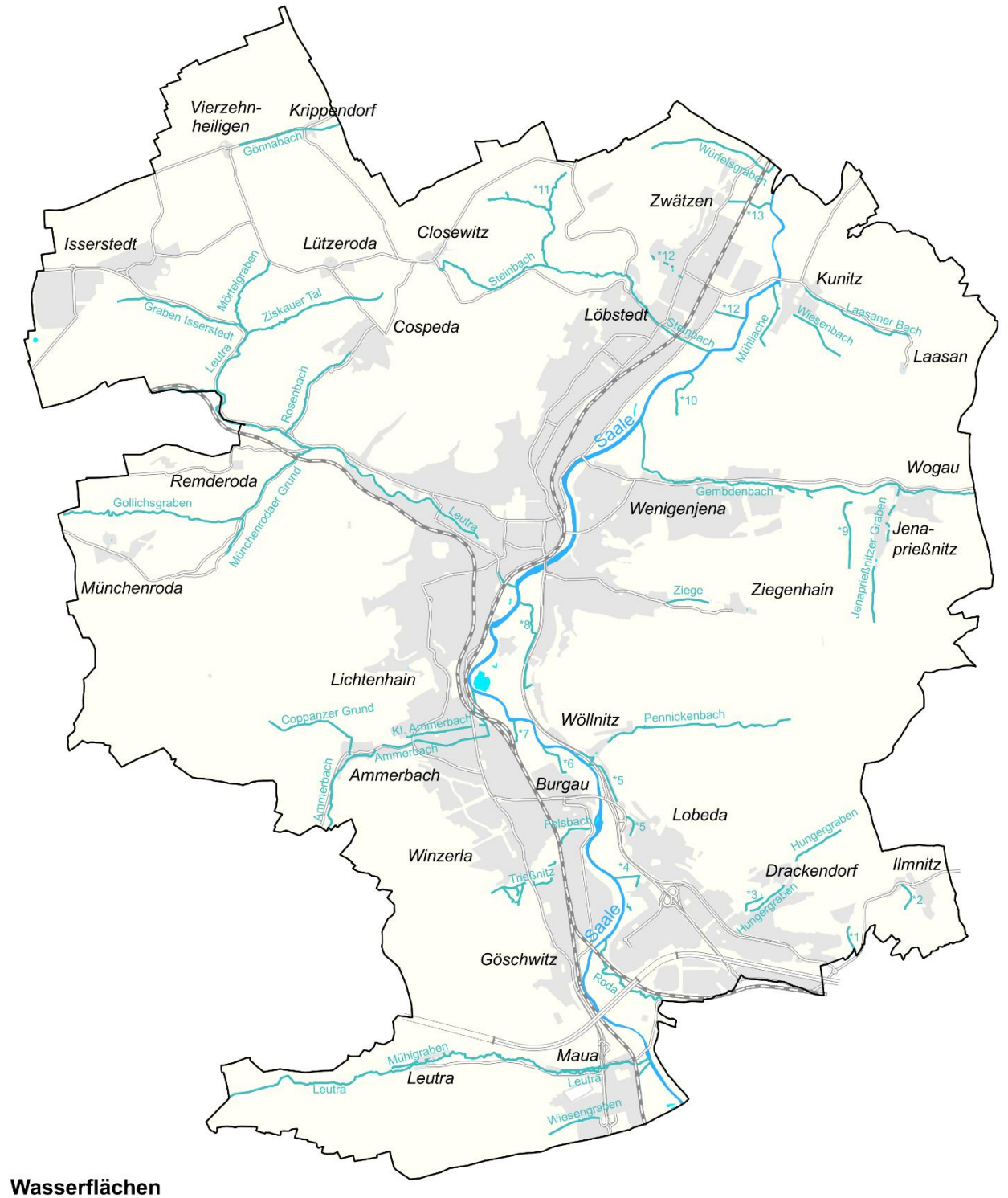
Für die Oberflächengewässer sind die einschlägigen Rechtsvorschriften zum Schutz der Gewässer zu beachten. Die Errichtung, Änderung oder Beseitigung von Anlagen an, in, unter oder über oberirdischen Gewässern bedürfen der Genehmigung durch die zuständige Wasserbehörde.

Gewässer sind als Bestandteile des Naturhaushalts, aber auch als Lebensgrundlage des Menschen und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen besonders zu schützen. Maßnahmen zur Verbesserung des Zustandes der Fließ- und Standgewässer stellen Schwerpunkte innerhalb des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar und sind wichtige Ziele bei der Anpassung an den Klimawandel.

Gemäß dem Landschaftsplan der Stadt Jena 2016 ergeben sich folgende Entwicklungsziele:

- Erhalt der naturnahen Gewässerabschnitte der Saale und ihrer Nebengewässer, die Aufwertung naturnaher Abschnitte und die Verbesserung ihrer Gewässergüte,
- Beachtung der gesetzlich verankerten Gewässerrandstreifen
- Zurückdrängung intensiver Nutzungen aus den Ufer- und Überschwemmungsbereichen,
- Erhalt der Retentionsräume an der Saale durch strikte Einhaltung des Bebauungsverbots im Überschwemmungsbereich und nach Möglichkeit Ausdehnung der Überschwemmungsbereiche,
- Erhalt naturnaher Stillgewässer. (vgl. Stadt Jena 2016a, S. 205)

Im Planteil des Flächennutzungsplans werden Wasserflächen in einem Umfang von insgesamt ca. 68,2 ha dargestellt.



Wasserflächen

Stehendes Gewässer
Fließgewässer I. Ordnung
Fließgewässer II. Ordnung
Siedlungsfläche

* 1 Graben Deponie Ilmnitz
2 Ilmnitzer Graben
3 Drackendorfer Graben
4 Ablauf Theobald-Renner-Str.
5 An der Riese
6 Mühlgraben Burgau
7 Ringwiesenbach
8 Wöllnitzer Bach
9 Ablauf Quelle Gembdenbach
10 Ablauf Quelle Erlkönig
11 Graben zum Steinbach
12 Ritschkenbach
13 Graben Im Oelste

FNP Jena

0 0,5 1 1,5 2 km

Abb. D.6. / 9: Textkarte Wasserflächen (eigene Darstellung FD Stadtentwicklung)

D.6.4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Mit §1a verpflichtet das Baugesetzbuch die Bauleitplanung zur Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich sind durch geeignete Darstellungen in den Plan aufzunehmen. Die Festsetzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Flächennutzungsplan gemäß §5 Abs. 2 BauGB dient der Sicherung von Flächen für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen. Dazu gehören insbesondere:

- Flächen und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung flächenhafter Biotope als Lebensraum für bestimmte Tier- und Pflanzenarten,
- Flächen und Maßnahmen zur Entwicklung neuer Biotope (Biotopumwandlung),
- Flächen und Maßnahmen zur Nutzungsextensivierung,
- Flächen und Maßnahmen zur Renaturierung,
- Flächen und Maßnahmen zur Biotopanreicherung.

Die Entwicklung von Bau- oder Verkehrsflächen im Außenbereich ist mit Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbunden. Im Planverfahren der Fortschreibung des Flächennutzungsplans war zunächst die Vermeidung von Eingriffen zu prüfen (Vermeidungsgebot gemäß §1a Abs. 2 BauGB). Die Prüfung der Vermeidbarkeit von Eingriffen erfolgte im Rahmen der Umweltprüfung. In steckbriefartiger Form wurden die Einzelflächen, für die eine Neuausweisung als Wohnbauland, Gewerbefläche oder einer sonstigen baulichen Nutzung erfolgt, hinsichtlich ihrer Umweltauswirkungen bewertet und Vorschläge zur Vermeidung bzw. Reduzierung von Eingriffen unterbreitet, die bei der Konkretisierung der Planung im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (z.B. verbindliche Bebauungsplanung, Instrumente des besonderen Städtebaurechts, Baugenehmigungsverfahren) zu berücksichtigen sind. Geprüft wurde außerdem, ob die geplanten Bauentwicklungen auf anderen Flächen mit ggf. geringeren Eingriffsfolgen umsetzbar wären (Alternativenprüfung). Für unvermeidbare zu erwartende Eingriffe muss bereits im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung der Nachweis erbracht werden, dass ausreichend Fläche für die Umsetzung entsprechender Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung steht.

Zur **Bewältigung der Eingriffsregelung** weist der Flächennutzungsplan daher geeignete Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft aus. Dargestellt werden diese Flächen, soweit sie die FNP-Darstellungsschwelle von 0,4 ha überschreiten, mit einer Liniensignatur für „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ in Überlagerung mit anderen freiraumbezogenen Nutzungen.

Diese werden unterteilt in:

Zugeordnete Flächen für Ausgleichsmaßnahmen gemäß §5 Abs. 4 BauGB

Damit sind Flächen gekennzeichnet, die aufgrund eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans oder einer sonstigen Satzung als Ausgleichsflächen festgesetzt und die einem erfolgten bzw. geplanten Eingriff zugeordnet sind. Die nachrichtliche Übernahme mit **roter Umrandung** erfolgt als Planungshilfe für die Stadt über bereits für ökologische Maßnahmen in Anspruch genommene Flächen.

Nicht zugeordnete Flächen für Ausgleichsmaßnahmen für zukünftige Eingriffsvorhaben - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß §5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB

Mit der Darstellung erfolgt die Identifizierung aller Flächen, die für einen naturschutzfachlichen Ausgleich der Eingriffe funktional besonders geeignet sind. Die Ausweisung im Flächennutzungsplan schafft die Voraussetzung für eine langfristige und vorsorgende Sicherung von Flächen für erforderliche Ausgleichsmaßnahmen. Diese Flächen werden im Flächennutzungsplan mit **schwarzer Umrandung** dargestellt.

D.6.4.1. Bedarf und Angebot von potenziellen Ausgleichsflächen

Mit einer **überschlägigen Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung** erfolgte der Nachweis, dass die mit der Darstellung geplanter Bau- und Verkehrsflächen im Flächennutzungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden können. Eine exakte Bilanzierung ist auf der Ebene des Flächennutzungsplans auf Grund des Planungsmaßstabs und der Planungstiefe nicht möglich - in diesem vorbereitenden Planungsstadium sind Art und Intensität der künftigen Eingriffe noch nicht hinreichend bestimmbar. Methodisch ist es ausreichend, den erforderlichen ungefähren Kompensationsbedarf, welcher aus dem zu erwartenden Eingriff abgeleitet wird, näherungsweise abzuschätzen und dem Aufwertungspotential der zur Verfügung stehenden Ausgleichsflächen gegenüberzustellen.

Dazu wurden im Rahmen der Umweltprüfung für jede Einzelfläche, auf der die Entwicklung von Wohnbauflächen, gewerblichen Bauflächen, Gartenflächen oder Verkehrsflächen vorgesehen ist und soweit sie sich im planungsrechtlichen Außenbereich befindet, die bei Umsetzung der Bebauung erwartete Höhe des Biotopwertverlustes überschläglich ermittelt. Neben dem voraussichtlichen Grad der Überbauung wurde dabei auch die ökologische Qualität der in Anspruch genommenen Fläche beurteilt.

Zusammengenommen ergab sich für alle Entwicklungsflächen ein Biotopwertverlust von ca. 18,8 Mio. Öko-Punkten (siehe hierzu weitere Erläuterungen im Umweltbericht, Kapitel E.3.3.).

Für die Ausgleichsflächen wurde ein pauschales Aufwertungspotenzial von durchschnittlich 10 Punkten je Quadratmeter angenommen. Damit werden ca. **188 ha** Ausgleichsfläche benötigt, um rechnerisch den Biotopwertverlust vollständig auszugleichen.

Demgegenüber steht ein **Angebot von ca. 237,7 ha** dargestellten Ausgleichsflächen, die den Kriterien der Flächennutzungsplanung entsprechen (siehe Kap. D.6.4.2) und somit in etwa das 1,3-fache des Bedarfes abbilden. Damit besteht ein **Flächenpuffer von knapp 50 ha** für planerische Unwägbarkeiten. Diese können erforderlich werden, da die Verfügbarkeit der einzelnen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zum Zeitpunkt der Realisierung der im FNP dargestellten Entwicklungsflächen nicht in jedem Fall abschließend garantiert werden kann.

Auch wenn die konkrete Ermittlung des Ausgleichsbedarf erst auf der Planungsebene der Bebauungsplanung möglich ist, kann eingeschätzt werden, dass der Ausgleichsflächenbedarf aller durch den Flächennutzungsplan abgebildeten Eingriffsvorhaben, welche vordergründig durch die Ausweisung neuer Bau- oder Verkehrsflächen im Außenbereich bestehen, vollumfänglich abgedeckt werden kann. Der Nachweis einer **ausgeglichenen Eingriffs-Ausgleichsbilanz** wird rein summarisch geführt.

Die **Zuordnung der potenziellen Ausgleichsflächen zu den einzelnen Eingriffsflächen** (Möglichkeit gemäß §5 Abs. 2a BauGB) erfolgt damit erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung oder anderer konkretisierender Planungsinstrumente. Damit soll eine möglichst hohe Flexibilität gewährleistet und planerischen Unwägbarkeiten (wie z.B. sich ändernde Prioritäten bei der Umsetzung des Eingriffs- oder des Ausgleichsvorhaben, derzeit nicht erkennbaren Entwicklungshemmnissen etc.) vorgebeugt werden.

Zusätzliche, hier jedoch nicht quantifizierbare Möglichkeiten des Ausgleichs, bestehen über das städtischen **Ökokonto**, über welches laufend potenzielle Ausgleichsflächen angekauft, durch die Stadt entsprechende Maßnahmen umgesetzt und den Planvorhaben als Ausgleichsflächen zur Verfügung gestellt werden.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, auf den **externen Ausgleichsflächenpool** der ImPulsRegion Erfurt-Weimar-Jena zuzugreifen. Ein weiterer externer Pool mit den Landkreisen Saalfeld-Rudolstadt und Saale-Holzlandkreis befindet sich gerade im Aufbau.

D.6.4.2. Auswahl der potenziellen Ausgleichsflächen für den Flächennutzungsplan

Die im Flächennutzungsplan dargestellten potenziellen Ausgleichsflächen ergeben sich zum überwiegenden Teil aus den Darstellungen des Landschaftsplans der Stadt Jena (Stand 03/2016). Aktueller als der Landschaftsplan ist das in der Stadt Jena geführte und permanent laufend gehaltene

Ausgleichsflächenkataster. Hier sind alle Flächen verzeichnet, die aktuell für die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen in Frage kommen. Das Ausgleichsflächenkataster bildet somit auch die Änderungen ab, die nach Redaktionsschluss des Landschaftsplans eingetreten sind.

Die im Landschaftsplan bzw. Ausgleichsflächenkataster enthaltenen Flächenvorschläge sind für eine naturschutzfachliche Aufwertung besonders geeignet. Im Vordergrund stehen Maßnahmen wie z.B.: die Entwicklung von Biotopverbünden, die Strukturanreicherung in ausgeräumten Feldfluren (vor allem im Norden Jenas um Isserstedt, Krippendorf, Vierzehnheiligen sowie im Bereich Drackendorf), die Eingrünung von Ortsrändern sowie der Rückbau von Garagenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen in der Saaleaue und in den Schutzgebieten. Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sind eingebettet in ein Gesamtkonzept (des Landschaftsplans) zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, welches auch nicht flächennutzungsplanrelevante Pflege- und Artenschutzmaßnahmen umfasst.

Für jede Einzelfläche sind konkrete, differenzierte Entwicklungsziele festgelegt, die für den Flächennutzungsplan in Maßnahmeschwerpunkte zusammengefasst wurden.

Tabelle D.6. / 12: Ausgleichsflächenangebot in Maßnahmeschwerpunkten

Maßnahmeschwerpunkte		Fläche in ha (ca.)
1	Pflanzung von Baumreihen, Hecken und Alleen in der Feldflur	35,8
2	Gewässerrenaturierung / Grabenaufwertung / Feuchtlebensräume	16,5
3	Umwandlung von Acker zu Extensivigrünland / Produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen (PIK)	73,6
4	Strukturanreicherung des Offenlandes / der Feldflur	53,8
5	Kompensationsmaßnahmen im Wald / Umwandlung in Wald bzw. Aufforstung	1,6
6	Flächenentsiegelung und Renaturierung (von Gärten und Garagen)	56,4
Summe		**237,7**

In der Textkarte „Entwicklung des Naturhaushalts“ (siehe Abb. D.6. / 10) sind die potenziellen Ausgleichsflächen in den sechs Maßnahmeschwerpunkten räumlich verortet.

Die **Auswahl potenzieller Ausgleichsflächen** für den Flächennutzungsplan aus dem Landschaftsplan bzw. dem Ausgleichsflächenkataster erfolgte unter Abwägung anderer (mit der Zielstellung einer Aufwertung von Natur und Landschaft konkurrierender) städtebaulicher Entwicklungsabsichten sowie der Vollzugsfähigkeit der Maßnahmen im Zeithorizont des Flächennutzungsplans von 10 bis 15 Jahren. Teilweise ergeben sich bei Übernahme in den Flächennutzungsplan Grenzkorrekturen auf Grund der generalisierenden Darstellungssystematik bzw. Lageanpassungen, vor allem in Grenzlage zu baulichen oder verkehrlichen Entwicklungsabsichten.

Die Begründung zur **Integration des Landschaftsplans** bzw. zur Nichtübernahme von Ausgleichsflächen aus städtebaulichen Gründen erfolgt im Kapitel D.6.5.

Vereinbarkeit der Ausgleichsflächen mit Landwirtschaft und Regionalplanung

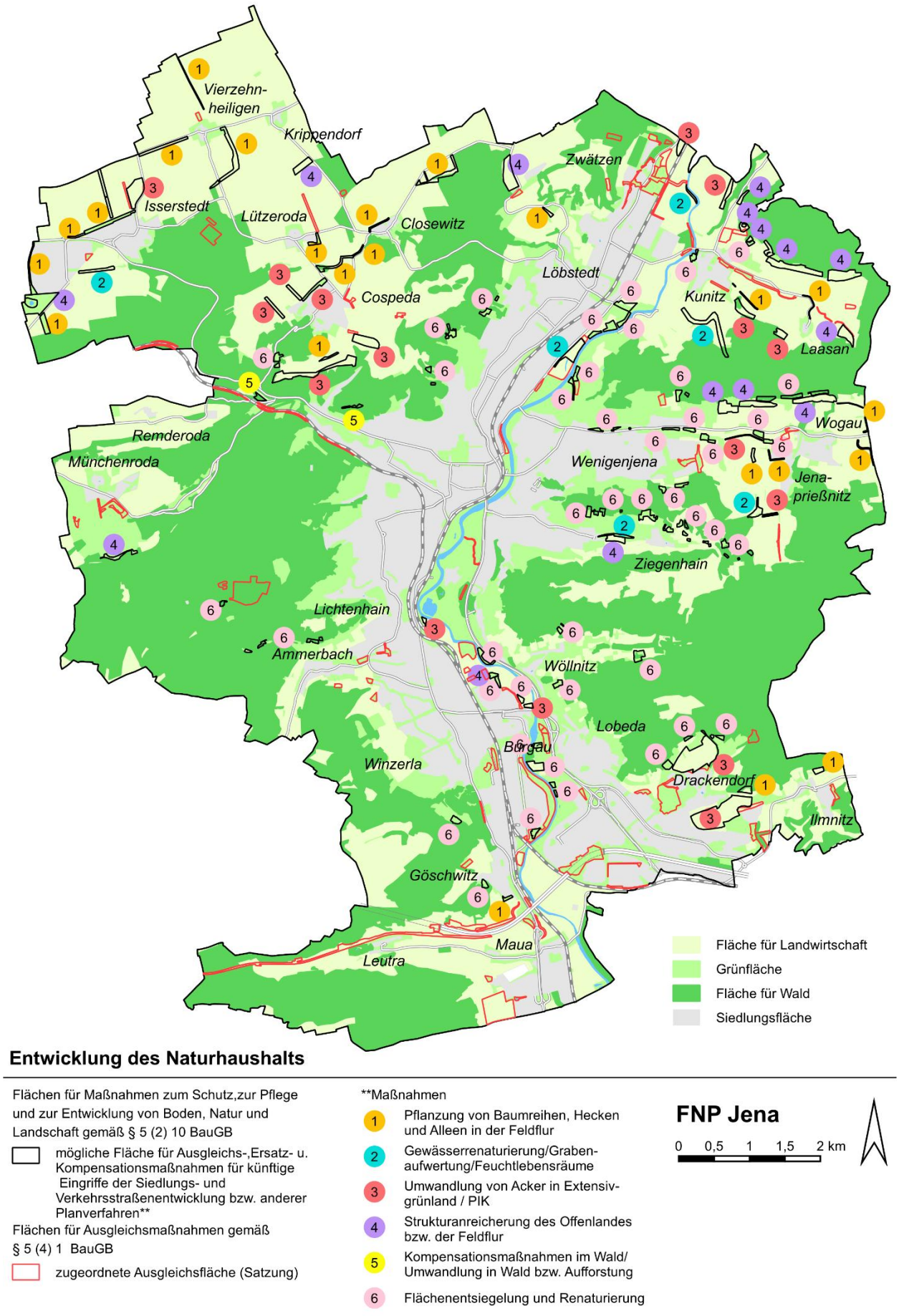
Bei der Abwägung der unterschiedlichen Nutzungsarten und den entsprechenden Flächenausweisungen sind die Belange zum Schutz des Bodens als landwirtschaftliches Produktionsmittel in den Vorrang- / Vorbehaltsgebieten berücksichtigt worden. Dies gilt insbesondere für die potenziellen Ausgleichsflächen im Raum zwischen Krippendorf und Isserstedt (siehe auch Kap. ➡ D.6.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft), die sich innerhalb der ausgewiesenen Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft befinden. Die vorgesehenen Maßnahmen beschränken sich auf linienhafte oder kleinräumige Strukturanreicherungen (Baumreihen, Feldgehölze) sowie weiterhin landwirtschaftlich nutzbare Maßnahmen wie extensives Grünland und produktionsintegrierte Kompensationen (PIK), sodass der landwirtschaftliche Charakter der Flächen grundsätzlich erhalten bleibt. Weder großflächige, raumbedeutsame Verdrängungen der Landwirtschaft noch unzumutbare Zerschneidungseffekte sind zu erwarten. Da extensives Grünland und PIK-Maßnahmen rechtlich und funktional

weiterhin als landwirtschaftliche Nutzung gelten und der hohe Generalisierungsgrad des FNP bei der späteren Umsetzung Spielräume eröffnet, etwa durch Durchfahrtslücken zur Sicherung der Bewirtschaftung, können die betrieblichen Interessen der Landbewirtschafter gewahrt werden. Gleichzeitig leisten die Ausgleichsflächen einen positiven Beitrag zur Bodenfruchtbarkeit, Strukturanreicherung, Verbesserung des Biotopverbunds und zum Erosionsschutz.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten potenziellen Ausgleichsflächen (ab 0,4 ha Größe) umfassen ca. 229,1 ha. Dazu kommen kleinteilige Flächen, die aufgrund ihrer Größe unterhalb der FNP-Darstellungsschwelle nicht dargestellt werden. Das **Flächenangebot potenzieller Ausgleichsflächen** umfasst damit insgesamt **ca. 237,7 ha**.

Untersetzte Ausführungen zur Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung auf FNP-Ebene erfolgen im Umweltbericht Kapitel E.3.3. bzw. in dessen Anhang 4.

Fazit: Der Ausgleichsbedarf für die im Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungsflächen im Außenbereich wird durch die oben aufgeführten Flächenvorschläge in den Maßnahmeschwerpunkten Nr. 1 bis 6 ausreichend abgedeckt. Damit liegt eine ausgeglichene Eingriffs-/Ausgleichsbilanz auf Flächennutzungsplanebene vor.



Entwicklung des Naturhaushalts

Flächen für Maßnahmen zum Schutz,zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 (2) 10 BauGB

mögliche Fläche für Ausgleichs-,Ersatz- u. Kompensationsmaßnahmen für künftige Eingriffe der Siedlungs- und Verkehrsstraßenentwicklung bzw. anderer Planverfahren**

Flächen für Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 5 (4) 1 BauGB

zugeordnete Ausgleichsfläche (Satzung)

**Maßnahmen

1 Pflanzung von Baumreihen, Hecken und Alleen in der Feldflur

2 Gewässerrenaturierung/Graben-aufwertung/Feuchtlebensräume

3 Umwandlung von Acker in Extensiv-grünland / PIK

4 Strukturanreicherung des Offenlandes bzw. der Feldflur

5 Kompensationsmaßnahmen im Wald/ Umwandlung in Wald bzw. Aufforstung

6 Flächenentsiegelung und Renaturierung

FNP Jena

0 0,5 1 1,5 2 km

Abb. D.6. / 10: Entwicklung des Naturhaushalts (eigene Darstellung FD Stadtentwicklung)

D.6.5. Integration des Landschaftsplans der Stadt Jena

D.6.5.1. Rechtsgrundlagen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die **Inhalte des Landschaftsplans** gemäß §1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB zu berücksichtigen und unter Abwägung mit anderen flächenrelevanten Planungen als Darstellung in den Flächennutzungsplan aufzunehmen. Eine Verpflichtung zur Berücksichtigung der Ziele des Landschaftsplanes findet sich darüber hinaus in §11 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): „Die in den Landschaftsplänen für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege **sind in der Abwägung nach §1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen** und können als Darstellungen oder Festsetzungen nach den §§5 und 9 BauGB in die Bauleitpläne aufgenommen werden."

D.6.5.2. Inhalte der Landschaftsplanung in Bezug zum Flächennutzungsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Jena (Stand 31.03.2016, einsehbar auf der Internetseite der Stadt Jena unter https://umwelt.jena.de/de/landschaftsplan) ist ein Fachplan der Unteren Naturschutzbehörde ohne eigene Rechtsverbindlichkeit und stellt in gebündelter Form die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Stadt Jena dar. Im Landschaftsplan werden insbesondere Aussagen über den vorhandenen Zustand von Natur und Landschaft (Ist-Analyse), die für das Gemeindegebiet aus den gesetzlichen Vorgaben und übergeordneten Planungen resultierenden konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landespflege sowie Maßnahmevorschläge für die Umsetzung der aufgeführten Ziele getroffen.

Dabei wurden zunächst die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Arten- und Lebensräume sowie Landschaft und Erholung, aber auch Mensch sowie Kultur- und Sachgüter erfasst und bewertet. Im Anschluss daran wurden mit Ausnahme der beiden Schutzgüter Mensch und Kultur / Sachgüter, für welche kein rechtlicher Auftrag zur Ableitung von Zielen besteht, schutzgutbezogene Zielkonzepte erarbeitet. Daraus abgeleitet wurde ein zusammengefasstes, schutzgutübergreifendes Maßnahme- und Entwicklungskonzept, welches seinen Niederschlag in der Entwicklungskarte (Karte B) des Landschaftsplans findet. Soweit konkurrierende Zielstellungen einzelner Schutzgüter vorlagen, wurden diese untereinander abgewogen.

Für den Flächennutzungsplan relevant sind vor allem folgende Darstellungen des Landschaftsplans:

- Schutzgebietsdarstellungen inkl. vorgeschlagene Erweiterungen,
- vorgeschlagene Aufforstungsflächen,
- vorgeschlagene Grünflächen (bspw. Eingrünung von Siedlungsrändern),
- vorgeschlagene Neuanlagen von Gartenflächen,
- vorgeschlagene Flächen für die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen (Ausgleichsflächenkonzept).

D.6.5.3. Übernahme der Zielstellungen des Landschaftsplans in den Flächennutzungsplan

Im Gegensatz zum FNP 2006, in welchem eine Flächenübernahme aus dem damals wirksamen Landschaftsplan 2003 nur dann erfolgte, wenn diese pauschalen Auswahlkriterien entsprachen, werden in vorliegender Fortschreibung alle entsprechenden Flächen, für welche flächennutzungsplanrelevante Zielstellungen getroffen wurden, einer einzelnen Betrachtung unterworfen.

Bei der Erarbeitung des aktuellen Landschaftsplans 2016 wurden umfangreiche Abstimmungsprozesse mit anderen Fachbereichen geführt. Dadurch wurden bereits in der Aufstellungsphase des Landschaftsplans wichtige Ziele und Belange der Stadtentwicklung, soweit diese nicht im direkten Widerspruch zu den Zielen der Landschaftsplanung standen, berücksichtigt. Damit bestehen zwischen den Darstellungen des Landschaftsplans und den sonstigen städtebaulichen Zielen und Belangen verhältnismäßig wenige Konflikte.

Der überwiegende Teil der flächennutzungsplanrelevanten Darstellungen und Ziele der Landschaftsplanung konnte demzufolge in den Flächennutzungsplan übernommen werden. Geringfügige Flächenabweichungen ergaben sich mitunter aus redaktionellen Anpassungen, welche dem größeren Generalisierungsgrad des Flächennutzungsplans geschuldet sind.

Grundlagen für die Übernahme

Die Übernahme von landschaftsplanerischen Zielstellungen erfolgte vorrangig aus den Darstellungen der **Entwicklungskarte des Landschaftsplans (Karte B)**. Diese fasst alle Entwicklungsziele, die in den verschiedenen thematischen Karten in ausführlicher Art dargestellt und beschrieben werden, zusammen. Hieraus leiten sich die nachfolgenden 3 Kategorien ab, in welche die Flächen nach Gründen für die Nichtübernahme sortiert sind. Nur für Flächen der Kategorie 3 besteht ein tatsächlicher Abwägungsbedarf - für diese wurden die Gründe der Nichtübernahme in der Begründung zum FNP ausführlich erläutert.

Zur Prüfung, ob geplante Entwicklungsflächen gegen landschaftsplanerische Zielstellungen verstoßen, wurde außerdem der **Anhang des Erläuterungsberichtes zum Landschaftsplan, Punkt A3** „Resultate zur Untersuchung einer umweltverträglichen Siedlungsentwicklung“ herangezogen. Darin ist das Stadtgebiet auf mögliche Erweiterungsflächen, die sich für eine umweltverträgliche Stadtentwicklung eignen würden, untersucht worden. Hier finden sich weitere mögliche, nicht in der Entwicklungskarte verortete landschaftsplan-verträgliche Flächen innerhalb des Siedlungsgebietes. Auf einem Teil dieser Flächen sind bauliche Entwicklungsflächen in der „Wohnbauflächenkonzeption Jena 2035 inkl. Alternativenprüfung" (2022) geplant.

Abweichungen des Flächennutzungsplans von den Darstellungen bzw. den Zielstellungen des Landschaftsplans

Trotz weitgehender Übereinstimmung zwischen den Zielstellungen des Landschaftsplans und den Darstellungen des Flächennutzungsplans bestehen für einzelne Flächen Abweichungen. Gemäß §9 Abs. 5 BNatSchG ist „[…] soweit den Inhalten der Landschaftsplanung in den Entscheidungen nicht Rechnung getragen werden kann, dies zu begründen.“

Die Abweichungen des Flächennutzungsplans von den Darstellungen des Landschaftsplans haben unterschiedliche Wertigkeiten und werden daher in dieser Begründung in 3 Kategorien unterschieden:

Kategorie 1 umfasst Flächen, die aus systematischen Gründen keinen Eingang in die Flächennutzungsplandarstellung gefunden haben. Beispielsweise bleiben Flächen, die unter der Darstellungsschwelle des Flächennutzungsplans von 0,4 ha liegen grundsätzlich unberücksichtigt. Ebenfalls unberücksichtigt bleiben Darstellungen und Aussagen, die keine Flächennutzungsplanrelevanz aufweisen. Hierzu gehören beispielsweise differenzierte Einzelmaßnahmen für bestimmte Tier- oder Pflanzenarten oder Maßnahmen zur Nutzungsextensivierung der Landwirtschaft.

Kategorie 2 beinhaltet Flächen, bei denen zwar Abweichungen zu den Darstellungen des FNP in Bezug zum Landschaftsplan bestehen, sich daraus aber kein Widerspruch zu landschaftsplanerischen bzw. naturschutzfachlichen Zielen ableiten lässt. So ergeben sich teilweise inhaltliche Abweichungen zum Landschaftsplan bei der Darstellung der Flächen für potenzielle Ausgleichsmaßnahmen (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft). Hier wurde, wie auch bereits im Kapitel 6.4.2 „Auswahl der potenziellen Ausgleichsflächen für den Flächennutzungsplan“ erläutert, neben den Darstellungen des Landschaftsplans das **Ausgleichsflächenkataster** der Stadt Jena zugrunde gelegt, welches im Gegensatz zum Landschaftsplan ständig aktualisiert und laufend gehalten wird. Nach Redaktionsschluss des Landschaftsplans haben sich aus verschiedenen Gründen Änderungen ergeben. Bei einigen Flächen wird das Ziel einer ökologischen Aufwertung nicht mehr verfolgt, andere Flächen sind neu hinzugekommen. Im Ausgleichsflächenkataster sind somit alle Flächen verzeichnet, die nach Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde für die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen geeignet sind und für die eine realistische Umsetzungsmöglichkeit besteht. Im Landschaftsplan dargestellte Ausgleichsflächen, welche nicht mehr im Ausgleichsflächenkataster verzeichnet sind, werden daher nicht in den Flächennutzungsplan übernommen.

In den **Konzeptionen zur Wohnbauflächenentwicklung** (2022) bzw. zur **Gewerbeflächenentwicklung** (2020), welche zeitlich nach Aufstellung des Landschaftsplans 2016 erstellt bzw. fortgeschrieben wurden,

sind Flächen enthalten, für welche zum Zeitpunkt der Aufstellung des Landschaftsplanes noch keine baulichen Entwicklungsabsichten vorlagen. Demzufolge konnten für diese Flächen auf der Ebene des Landschaftsplans keine Prüfung vorgenommen werden, inwieweit eine Bebauung mit landschaftsplanerischen Zielstellungen vereinbar wäre. Überwiegend werden diese Flächen im Landschaftsplan entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung, z.B. als landwirtschaftliche Nutzfläche, dargestellt.

Um eine grobe Einschätzung zu erhalten, ob bei den „neuen Flächen“ landschaftsplanerische Zielstellungen entgegenstehen könnten, wurden die im Kapitel 10.1.3 des Erläuterungsberichts des Landschaftsplans „Untersuchung der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung“ benannten Kriterien, herangezogen. Zu den Tabuflächen, die einer weiteren baulichen Entwicklung entgegenstehen, gehören insbesondere naturschutzfachliche Schutzgebiete, geschützte bzw. sonstige wertvolle Biotope, faunistisch wertvolle Flächen sowie Überschwemmungsgebiete. Im Anhang A3 zum Landschaftsplan „Resultate zur Untersuchung einer umweltverträglichen Siedlungsentwicklung“ wurden unter Zugrundelegung dieser Kriterien Bereiche herausgearbeitet, die sich unter umweltfachlichen Gesichtspunkten für eine potenzielle Siedlungsentwicklung eignen. Die beiden Wohnbauentwicklungsflächen **D 10 Kreuzgasse Zwätzen** und **D 11 Erweiterung zu B4 An der Talschule** fallen in diese Rubrik. Für die gewerbliche Vorbehaltsfläche **Saalepark III** erfolgte keine Potenzialabschätzung im Landschaftsplan, jedoch befindet sie sich nicht innerhalb einer mit den o.g. Ausschlusskriterien belegten Fläche und auch in der Karte 12 des Landschaftsplans „Siedlungs- und Verkehrsentwicklung“ ist kein Konflikt mit Naturschutzbelangen / Entwicklungszielen dargestellt. Demzufolge wird bei allen drei Flächen davon ausgegangen, dass sie nicht im Widerspruch zu den Zielstellungen des Landschaftsplans stehen.

Die beiden Flächen **A 34 Lützeroda, An der Isserstedter Straße** (Hinweis: in der Wohnbauflächenkonzeption 2035 (Stand 29.08.2022) noch Vorbehaltsfläche D 12) und **D 14 Isserstedt, An der Siedlung** befanden sich zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Landschaftsplans im LSG „Mittleres Saaletal zwischen Goschwitz und Camburg“. Mit der Oberen Naturschutzbehörde (ONB) wurde im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) die erforderliche Herausnahme der Flächen aus dem LSG abgestimmt (Stellungnahme des TLUBN vom 03.09.2020), da für die versiegelten Bereiche der ruinösen Stallanlagen der Schutzzweck nicht gegeben ist.

Für die **Vorbehaltsfläche für Wohnen D 14** in Isserstedt wird durch die ONB ein Aufhebungsverfahren auf der Basis der vorliegenden Informationen in Aussicht gestellt. Somit steht das LSG einer Bebauung der Fläche nicht entgegen. Im FNP erfolgt für D 14 eine bedingte Darstellung als Wohnbaufläche und Grünfläche (siehe auch Kap. ➡ D.1.1.4 Wohnbauflächen, Planungen).

Für die Wohnbaufläche A 34 in Lützeroda wurde im Rahmen der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes B-Lr 02 „An der Isserstedter Straße, Lützeroda" das Verfahren zur Herauslösung der Planfläche aus dem LSG sowie das entsprechende Grenzänderungsverfahren durchgeführt. Die sonstigen Zielstellungen des Landschaftsplanes wie „Verminderung der visuellen Beeinträchtigungen durch Aufwertung des gestörten Siedlungsrandes“ sowie „Maßnahmen zur Ortseingangsgestaltung“ decken sich mit allgemeinen städtebaulichen Zielstellungen und können bei einer Entwicklung der Fläche zu einem Wohnbaustandort verwirklicht werden. Mit dem Abriss der Stallanlagen würde sowohl ein städtebaulicher als auch ein landschaftsplanerischer Missstand beseitigt.

Auch die Fläche **D 13 Münchenroda, südlich des alten Ortskerns** fällt nicht unter die o.g. Tabuflächen, die einer Siedlungsentwicklung unter landschaftsplanerischen Gesichtspunkten entgegenstehen würden. Für diese Fläche weist der Landschaftsplan landschaftsplanerische Zielstellungen aus, wie die Verminderung der visuellen Beeinträchtigungen durch Aufwertung des gestörten Siedlungsrandes, die Durchführung von Maßnahmen zur Freiflächen- bzw. Ortseingangsgestaltung sowie die Vermeidung einer weiteren Zersiedelung im Zusammenhang mit abseits des Ortsrandes gelegenen ehemalig landwirtschaftlich genutzten Gebäuden. Die Zielstellungen des Landschaftsplanes stehen nicht im Widerspruch zu der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche, da durch eine geordnete Bebauung die vorhandenen, ortsbildbeeinträchtigenden Baulichkeiten beseitigt werden und der Ortsrand aufgewertet wird. Über entsprechende Festsetzungen auf der nachfolgenden Ebene der Bebauungsplanung (z.B. Eingrünung des Ortsrandes)

kann darüber hinaus eine gute Einbindung der geplanten Bebauung in den umgebenden Landschaftsraum erreicht werden.

Die drei Flächen **D 16 südlicher Ortsrand Leutra**, **D 17 An der Ammerbacher Straße** sowie **B 23 Am neuen Weingut Kunitz** (Hinweis: in der Wohnbauflächenkonzeption 2035 (Stand 29.08.2022) noch Vorbehaltsfläche D 18) wurden im Rahmen der Alternativenprüfung der Wohnbauflächen (2022) einer Eignungsprüfung hinsichtlich einer Entwicklung zu Wohnbauflächen in Abwägung zu anderen möglichen Flächen unterzogen und nach positivem Ergebnis in die „Wohnbauflächenkonzeption 2035“ übernommen. Sie sind damit zeitlich erst deutlich nach der Erarbeitung des Landschaftsplanes in den Focus einer möglichen Siedlungsentwicklung gerückt und konnten bei der Aufstellung des Landschaftsplans (2016) noch nicht berücksichtigt werden.

Bei der Fläche **D16 südlicher Ortsrand Leutra** handelt es sich um zwei landwirtschaftlich genutzte Teilflächen, die in unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit der Wohnbebauung im Ortsteil Leutra stehen und als kleinteilige Abrundung der vorhandenen Ortslage fungieren können. Beide Flächen bieten Platz für zusammen ca. 10 WE im kleinteiligen Segment. Der Landschaftsplan sieht für beide Teilbereiche keine Zielstellungen vor. Ebenso liegen gemäß Landschaftsplan Anhang 3 keine Ausschlusskriterien vor, die gegen eine Erweiterung der Siedlungsfläche sprechen könnten.

Die westlich an die Ortslage Ammerbach angrenzende, derzeit als Grünland sowie zum Teil als Freizeitgärten genutzte Fläche **D17 An der Ammerbacher Straße** ist im Landschaftsplan als Potenzialfläche für die Neuausweisung von Gärten dargestellt. Darüber hinaus ist im Landschaftsplan entlang der derzeitigen Ortslage das Ziel der Verminderung der visuellen Beeinträchtigung durch Aufwertung gestörter Ortsränder verankert. Die Neuausweisung von Gärten ist jedoch kein eigenständiges Ziel der Landschaftsplanung - die entsprechende Darstellung erfolgte mit Verweis auf das vom Stadtrat 2013 beschlossene Gartenentwicklungskonzept. In der Fortschreibung des Gartenentwicklungskonzeptes (Stadtratsbeschluss 23/2306-BV vom 21.03.2024) ist eine Neuausweisung von Gärten auf der Fläche nicht mehr vorgesehen. Damit wird auch das entsprechende Ziel des Landschaftsplanes obsolet. Mit Wegfall der Zielstellung einer Entwicklung zu Gartenflächen stehen keine Kriterien, die einer umweltverträglichen Siedlungsentwicklung nicht zuträglich wären, mehr entgegen. Die Erweiterung der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Wohnbaufläche im Anschluss an die Ortslage Ammerbach beseitigt die unbefriedigende Ortsrandgestaltung. Zur Umsetzung einer klima- und landschaftsangepassten Bauweise und um eine Eingrünung der neu zu entwickelnden Siedlungsfläche und grüne Ortsrandgestaltung entsprechend den Vorgaben des Landschaftsplanes zu erreichen, wird im Flächennutzungsplan entlang des neuen Ortsrandes ein Grünstreifen dargestellt.

Bei der Fläche **B 23 Am neuen Weingut Kunitz** handelt es sich um eine Stallanlage, die durch den Eigentümer aufgegeben wurde. Sie grenzt im Südwesten an die dörfliche Ortslage Kunitz und befindet sich vollständig im Landschaftsschutzgebiet. Die Nachnutzung der Fläche der Stallanlage soll neben der **Etablierung eines neuen Weinguts** (siehe Kap. D.6.2.4 Flächen für die Landwirtschaft, Planungen) eine Wohnbauergänzung im kleinteiligen Segment (siehe Kap. D.1.1.4 Wohnbauflächen, Planungen) umfassen. Der Landschaftsplan sieht für die Fläche kein eigenständiges Entwicklungsziel vor. Ebenso sind keine landschaftsplanerischen Entwicklungsabsichten nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung verzeichnet. Der im Landschaftsplan formulierten Zielstellung der „Verminderung der visuellen Beeinträchtigungen durch Aufwertung gestörter Siedlungsränder“ wird im Flächennutzungsplan durch die Darstellung eines Grünstreifens am nördlichen Rand der Nachnutzungsflächen entsprochen. Die Aufwertung des Ortsrandes durch Begrünungsmaßnahmen kann im Zusammenhang mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan B-Ku 04 „Wohnen am Weingut“ umgesetzt werden. Damit besteht allein der formale Grund der Lage der Nachnutzungsfläche im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Mittleres Saaletal“, welcher im Landschaftsplan ein pauschales Ausschlusskriterium einer künftigen Siedlungsentwicklung darstellt. Durch die Obere Naturschutzbehörde erfolgte mit Schreiben vom 22.03.2022 die positive Inaussichtstellung zur Grenzänderung und Herausnahme aus dem LSG für den Bereich der Stallanlage. Als Begründung wurde ausgeführt, dass die Fläche bereits zu großen Teilen bebaut bzw. versiegelt ist und bei einer Neuausweisung des LSG nicht mehr in dieses einbezogen würde. Nach Abschluss des Herausnahmeverfahrens bestehen somit keine Widersprüche zu landschaftsplanerischen Zielstellungen mehr. Im FNP erfolgt für B 23 eine bedingte

Darstellung als Wohnbaufläche und Grünfläche (siehe auch Kap. ➡ D.1.1.4 Wohnbauflächen, Planungen).

Bei den Flächen der **Kategorie 3** bestehen deutliche Zielabweichungen zwischen den umweltbezogenen Darstellungen des Landschaftsplans und den Zielstellungen der Stadtentwicklung. Nur für diese Flächen besteht gemäß §9 Abs. 5 BNatSchG ein Abwägungsbedarf und eine besondere Pflicht zur Begründung der abschließenden Entscheidung.

Betroffen sind vor allem Gartenflächen, für welche der Landschaftsplan einen höheren Anteil an Rückbau und Renaturierung vorsieht als das **Gartenentwicklungskonzept** (2013, 2024). Bei abweichenden Zielstellungen des Landschaftsplans bzw. des Ausgleichsflächenkatasters mit denen des Gartenentwicklungskonzepts wird dem mit Stadtratsbeschluss untersetzten Gartenentwicklungskonzept Vorrang eingeräumt. Die dort als **zu erhaltende Gärten** ausgewiesenen Gartenflächen kommen auf Grund des weiterhin bestehenden Bedarfs an Gartenland nicht als potenzielle Ausgleichsflächen in Betracht.

- Für die Entwicklungsfläche **„B-Lo 03 Erweiterung JenaA4 Lobeda-Süd, LS 2“** bestehen laut Landschaftsplan Konflikte mit naturschutzfachlichen Belangen (siehe hier: Karte 12 - Siedlungs- und Verkehrsentwicklung). Dabei handelt es sich jedoch eher um formale Belange, die auf der nachfolgenden Ebene der Bebauungsplanung entsprechend berücksichtigt werden müssen. Eigenständige Ziele, welche den Entwicklungsabsichten des Flächennutzungsplans entgegenstehen, bestehen nicht. Die entsprechenden Konfliktflächen sind in der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes (mit Ausnahme der Darstellung der umgesetzten Ausgleichsflächen im Bereich „B-Lo 03 Erweiterung JenaA4 Lobeda-Süd, LS 2“) als „Weißfläche“ dargestellt. Innerhalb der gewerblichen Entwicklungsfläche befindet sich eine bereits umgesetzte Ausgleichsfläche (Baumpflanzungen). Für diese muss im Rahmen des bereits eingeleiteten Bebauungsplan-Verfahrens eine Umverlagerung erfolgen.

Außerdem werden zwei Flächen, für die der Landschaftsplan Renaturierungen vorsieht (Flächenkategorie: potenzielle Ausgleichsflächen) nicht in den Flächennutzungsplan übernommen:

- So erfolgt keine Übernahme als potenzielle Ausgleichsfläche für die Fläche der **Versuchsfelder östlich Löbstedt / Zwätzen**. Auf Grund der perspektivischen Weiterführung des Biodiversitäts-Forschungsprojekts „Jena-Experiment“ der FSU Jena soll diese Freifläche den Zwecken für Forschung und Lehre nicht entzogen werden.
- Die für eine Entsiegelung vorgeschlagene Fläche des ehemaligen Stadtbauhofs am **Burgauer Weg 18** wird langfristig als Stützpunkt einer kleinteiligen Landwirtschaft in der Saaleaue bzw. zur Kulturlandschaftspflege genutzt und kann somit ebenfalls nicht als potenzielle Ausgleichsfläche dargestellt werden.

D.7. Von der Darstellung ausgenommene Flächen

Mit dem Flächennutzungsplan wird ein neuer Rahmen für räumliche Entwicklungen der Gesamtstadt gesteckt. Es zeigt sich jedoch, dass für Teilflächen die Entwicklungsziele aus sachlichen Gründen nicht kurzfristig beziehungsweise fristgerecht geklärt werden können. Nach §5 Abs. 1 BauGB besteht die Möglichkeit, **Flächen und sonstige Darstellungen aus dem Flächennutzungsplan auszunehmen** (sogenannte „Weißflächen"), wenn dadurch die darzustellenden Grundzüge der sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebenden Art der Bodennutzung nicht berührt werden und die Gemeinde beabsichtigt, die Darstellung zu einem späteren Zeitpunkt vorzunehmen. In der Begründung sind die Gründe hierfür darzulegen.

Die Stadt Jena macht von dieser Möglichkeit für eine Fläche in Maua Gebrauch (Flächengröße: ca. 4,7 ha). Für diese Teilfläche liegt aktuell kein ausreichend vertiefter Planungsstand vor, aus dem sich eine künftige FNP-Darstellung ableiten lässt. Aus diesem Grund wird der im FNP 2006 als „Fläche für die Landwirtschaft" dargestellte Bereich im fortgeschriebenen FNP „von der Darstellung ausgenommen", das heißt, die Fläche erscheint im Planteil als sogenannte „Weißfläche".

Für die westlich an die „Weißfläche" anschließende Fläche wurde hingegen mit Beschluss 21/1233-BV zum „Arbeitsplatz- und Gewerbeflächenentwicklungskonzept Jena 2035" am 23.03.2022 die gewerbliche Vorbehaltsfläche „Östlich der Landesärztekammer" entsprechend der erforderlichen Ausweisung gewerblicher Potenzialflächen durch den Stadtrat bestätigt – insofern erfolgt hier (wie bereits im FNP 2006) die Darstellung als gewerbliche Baufläche.



Abb. D.7. / 1: Detailkarte „Weißfläche" Maua

Die Gründe für das Ausnehmen der „Weißfläche" sind folgende:

- Das Planungsziel einer gewerblichen Entwicklung wurde für die von der Darstellung ausgenommene Fläche im Jahr 2014 als Teil des Geltungsbereichs des gewerblichen Bebauungsplans B-Ma 05 "Maua West" angestrebt. Im Jahr 2019 hat der Stadtrat gemäß Beschluss 19/2163-BV zum Bebauungsplan B-Ma 05 entschieden, dass die Planungsziele für die Fläche unter Einbeziehung des Ortsteilrates Maua und der Bürgerinitiative zu überarbeiten sind. Das Bebauungsplanverfahren ruht bis zur erneuten Beschlussfassung des Stadtrates.

- Am Standort sind diverse Entwicklungshemmnisse und Rahmenbedingungen zu beachten (u.a. Immissionsschutz, Erschließung, geordnete städtebauliche Entwicklung), die erst auf einer dem FNP nachgelagerten planerischen Ebene detailliert untersucht werden können. Damit liegt noch keine Entscheidungsreife vor, die Eignung der Fläche ist noch nicht abschließend zu bewerten und eine Darstellung zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht möglich.
- Die Stadt Jena beabsichtigt, nach der Abwägung aller dafür entscheidungserheblichen Belange die Darstellung zu einem späteren Zeitpunkt vorzunehmen. Bei Vorliegen umfassend untersetzter Planungsziele kann jederzeit ein entsprechendes Bebauungsplanverfahren inkl. Teiländerung des FNP im Parallelverfahren geführt werden, um eine potenzielle bauliche Entwicklung planerisch vorzubereiten.

Für das Areal bestehen unterschiedliche Entwicklungsvorstellungen. Im Umweltbericht zum FNP erfolgt deshalb eine Prüfung als Alternativfläche (F 42 Maua „Auf dem Sande“) für Gewerbe oder Wohnen.

D.8. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke

D.8.1. Kennzeichnungen

Kennzeichnungen unterliegen nicht dem planerischen Willen der Gemeinde und gehören somit nicht zum materiellen Inhalt des Flächennutzungsplans. Sie besitzen lediglich eine Hinweisfunktion und sind für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und im öffentlichen Interesse gemäß §5 Abs. 2 Nr. 1 bzw. Abs. 3 BauGB in den Flächennutzungsplan aufzunehmen (siehe auch Kap. A.4 Methodik der Darstellung - Erläuterung für den Planteil relevanter Begriffe des Baugesetzbuchs).

D.8.1.1. Subrosionsgebiete

Nach §5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB sind Flächen zu kennzeichnen, „[…] bei deren Bebauung **besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkung** oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind." Im Stadtgebiet Jena können in diesem Sinne die so genannten Subrosionsgebiete genannt werden. Es handelt sich dabei um Gebiete, bei denen durch Subrosion – d.h. unterirdische Auslaugung durch Grundwasser – Hohlräume entstehen. Diese Hohlräume können zusammenfallen bzw. zu Senkungen der darüber liegenden Bodenschichten führen (Erdfälle).

Um die Subrosionserscheinungen bei der Raum- und Bauleitplanung berücksichtigen und Gefährdungen bei der Flächennutzung minimieren zu können, besteht ein vom Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) erarbeitetes Subrosionskataster, aus dem die Gebiete akuter Gefährdungsbereiche im Flächennutzungsplan gekennzeichnet werden können. Die Übernahmen beschränken sich auf mit Bestimmtheit vorhandene, akute Gefährdungsbereiche der Kategorie B-b-I-3, bei denen Erdfälle häufig vorkommen und die damit ein akutes Erdfallgebiet darstellen. In diesen Gebieten ist bei baulichen Maßnahmen durch ingenieurgeologische Untersuchungen im Vorfeld zu klären, ob gegebenenfalls besondere Gründungs- und Stabilisierungsmaßnahmen erforderlich werden sollten.

Gekennzeichnete Subrosionsgebiete befinden sich im Planungsraum Ost an der Nordflanke des Hausbergs sowie im Planungsraum West / Zentrum im Bereich Magdelstieg / Tatzendpromenade. Die Kennzeichnung der Subrosionsgebiete erfolgt im Flächennutzungsplan maßstabsbedingt nicht parzellenscharf - sie dient lediglich als Hinweis gegenüber den Nutzern der betroffenen Flächen. Konkrete Angaben sind für nachgeordnete Planverfahren beim TLUBN einzuholen.

D.8.1.2. Altlasten

Im Flächennutzungsplan sind gemäß §5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen gekennzeichnet, „[…] deren **Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet** sind". Ziel einer solchen Kennzeichnung ist es, für die weiteren Planungsstufen – insbesondere für den Bebauungsplan - auf mögliche Gefährdungen durch Bodenbelastungen und die erforderliche Berücksichtigung hinzuweisen („Warnfunktion").

Die flächendeckende Erfassung von altlastenverdächtigen Flächen (ALVF) erfolgt im Thüringer Altlasten-Informationssystem THALIS durch das TLUBN. Eine Kennzeichnung im Flächennutzungsplan erfolgt allerdings nur ab der Darstellungsschwelle von 0,4 ha und dann, wenn die erhebliche Belastung der Böden hinreichend geklärt ist und diese bei der nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen ist, um Planungs- und Nutzungskonflikte auszuschließen.

Flächen, bei denen lediglich ein Verdacht der Belastung mit Altlasten besteht, werden nicht im Flächennutzungsplan gekennzeichnet. Den Altlasten-Verdachten (entsprechend THALIS) wird in nachgeordneten, verbindlichen Planverfahren hinreichend nachgegangen.

Unter Altlasten werden ehemalige Abfallablagerungen (Altablagerungen) und stillgelegte Standorte gewerblicher und industrieller Produktion (Altstandorte) gefasst, die zu schädlichen Bodenveränderungen führen und damit Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorrufen (§2 Abs. 3 BBodSchG). Zur Sanierung von Altlasten besteht auf Bundesebene das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung

(BBodSchV). Auf Landesebene wird die Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes im Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) geregelt. Damit bestehen ausreichende Instrumente, um einen wirksamen nachsorgenden Bodenschutz zu betreiben und die Nutzung von Flächen mit belasteten Böden nachhaltig zu sichern.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Jena werden folgende **Altlastenstandorte** gekennzeichnet

Tabelle D.8. / 1: Altlastenstandorte

Nr. *	PR	Bezeichnung	THALIS-Nr.	Flächengröße in ha (ca.)
1	N	Tanklager Löbstedt	01386	1,0
2	W/Z	Schottplatz	01323	3,0
3	W/Z	Schott Hauptwerk, Jenapharm Hauptwerk und VEB Carl Zeiss Südwerk	01371, 01357, 01556	31,3
4	W/Z	ehemalige Mühllache	01631	1,2
5	O	ehemaliger Saalelauf, Altablagerung Jenzigweg, ehemalige Sandgrube Jenzigweg	01623, 01329, 01627	8,5
6	O	ehemalige Sandgrube Jenzigweg	01628	2,5
7	Wi	ehemalige Deponie Winzerla	01324	9,3
8	Wi	ehemalige Deponie Hermann-Löns-Straße	01595	3,7
9	Wi	ehemaliges Minoltanklager Göschwitz	01360	0,5
10	Ort	Hausmülldeponie Ilmnitz (In der langen Leite)	01336	10,8

PR - Planungsraum, N - Nord, W/Z - West/Zentrum, O - Ost, Wi - Winzerla, Lo - Lobeda, Ort – Ortschaften

** Nummerierung = Zuordnung der Flächen in der Textkarte*

Erläuterungen:

Nr. 1: An der **Löbstedter Straße** befindet sich auf einer ca. 1 ha großen Fläche ein ehemaliges **Tanklager**. Die noch im Boden liegenden Erdtanks wurden 1994 entleert und gereinigt. Im Ergebnis der bisher vorliegenden Untersuchungen soll als nächster Schritt ein Sanierungsplan erarbeitet und ein Grundwassermonitoring durchgeführt werden. Die Sanierung wird auf die im Flächennutzungsplan dargestellte vorgesehene gewerbliche Nutzung abgestimmt.

Nr. 2: Die ehemalige Deponie **Otto-Schott-Platz** wurde durch den volkseigenen Betrieb Jenaer Glaswerk betrieben (Betriebszeitraum ca. 1956 bis ca. 1979). Zur Ablagerung gelangten insbesondere glaswerksspezifische Abfälle. Nach detaillierter altlastenfachlicher Erkundung wurde die Altablagerung auf Grundlage eines nach §13 Abs. 6 BBodSchG für verbindlich erklärten Sanierungsplans im Zeitraum 2006 bis 2009 durch Installation einer mineralischen Abdeckung saniert bzw. für die gefahrlose Nutzung als Grünfläche / Wald gesichert. Der Nutzung des angrenzenden Geländes als Naturerlebniszentrum steht nichts entgegen.

Nr. 3: Das gekennzeichnete Areal umfasst die ehemaligen Betriebsstandorte des **VEB Jenaer Glaswerkes (Hauptwerk), des VEB Jenapharm und des VEB Carl Zeiss Südwerk** (Altwerk). Diese Standorte umfassen z.T. erhebliche Kontaminationen des Bodens, der Bodenluft und des Grundwassers durch leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW), Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und untergeordnet Schwermetalle. Die altlastenfachliche Untersuchung und Sanierung der Standorte ist derzeit noch nicht abgeschlossen. Für eine gewerbliche Nutzung im IST-Zustand bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine bodenschutzrechtlichen Gefahren. Im Zuge von Nutzungsänderungen und/oder baulichen Veränderungen sind weiterführende altlastenfachliche Untersuchungen und Sanierungsmaßnahmen erforderlich.

Nr. 4: Der Lauf der **ehemalige Mühllache** wurde 1938 mit Substraten unbekannter Art, Herkunft und Beschaffenheit verfüllt. Nach bisherigem Kenntnisstand wurden neben Bodenaushub auch Bauschutt und Bauabfälle zur Verfüllung verwendet. Die Kennzeichnung des Lacheverlaufs beruht im Wesentlichen auf der Verfüllung mit unbekannten Substraten. Im Zuge einer Änderung der Flächennutzung oder baulichen

Eingriffen in den Lacheverlauf können bodenschutzrechtliche Maßnahmen nicht ausgeschlossen werden. In Baumaßnahmen entlang des Lachelaufs (wie z.B. Neubau Wiesenstraße, Wohnbebauung „Am Rähmen“) wurden bisher keine bodenschutzrechtlich relevanten Kontaminationen angetroffen.

Nr. 5 und 6: Die Altablagerungen **ehemaliger Saalelauf, Altablagerung Jenzigweg, ehemalige Sandgrube Jenzigweg** umfassen den verfüllten Altsaalearm sowie angrenzende ehemalige Kiesgruben. Die Saale wurde in den 1920er Jahren zwischen Wenigenjena und Löbstedt entlang der heutigen Wiesenstraße begradigt. Die Hohlform des abgeschnittenes Altarmes sowie dort angrenzender Kiesgruben wurde bis ca. 1938 durch die Stadtwirtschaft mit Abfällen, Bodenaushub und Bauschutt verfüllt. Das Verfüllsubstrat weist z.T. erhebliche Kontaminationen durch polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und Schwermetalle auf. Im Zuge von Änderungen der Flächennutzung und/oder baulichen Eingriffen in die Ablagerungen können bodenschutzrechtliche Untersuchungs-, Sicherungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden. Dieser Umstand wurde bei der Errichtung des Schulstandortes im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

Nr. 7: Die **ehemalige Deponie Winzerla** ist eine Altablagerung im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes. Hier wurde zwischen 1945 und 1972 Haus- und Industriemüll abgelagert. Nach Beendigung der Nutzung erfolgte 1982 bis 1986 eine Abdeckung des gesamten Deponiekörpers mit Bodenaushub. 1999 wurde eine Umverlegung der vormals verrohrten und mit Deponat überdeckten Trießnitz um den Deponiekörper durchgeführt. Im FNP 2006 war eine Nachnutzung als gewerbliche Baufläche geplant. Infolge bestehender Altlasten, hoher Entwicklungsaufwendungen sowie Artenschutzbelangen wird eine gewerbliche Nutzung in Übereinstimmung mit dem GE-Konzept 2025 für die Fläche aufgegeben. Die Darstellung als Grünfläche ermöglicht die im Landschaftsplan 2016 geplante Biotopentwicklungsfläche für geschützte Arten und erfolgt im Zusammenhang mit Ausgleichsmaßnahmen bei der Umsetzung des gewerblichen Bebauungsplans B-Gö 07 „Jena21“.

Nr. 8: Die ehemalige Deponie an der **Hermann-Löns-Straße** ist eine Altablagerung, bestehend aus zwei unmittelbar nebeneinanderliegenden Haldenkörpern, auf denen vorwiegend Abfallstoffe des volkseigenen Betriebes Jenaer Glaswerk verbracht worden sind. Nach detaillierter altlastenfachlicher Erkundung wurde die Altablagerung auf Grundlage eines nach §13 Abs. 6 BBodSchG für verbindlich erklärten Sanierungsplanes im Jahr 2018 durch Bodenaustausch und Anordnung von Nutzungsbeschränkungen saniert bzw. für die gefahrlose Nutzung als Garten (nördliche Halde) und Park & Freizeitfläche (südliche Halde) gesichert. Die Freizeitgärten auf der nördlichen Halde sind im Garten-EK 2013 der Kategorie „Intensivierung der Gartennutzung“ zugeordnet.

Nr. 9: Das **MINOL-Tanklager Göschwitz** wurde im Zeitraum von ca. 1946 bis 1992 genutzt. Durch Handhabungsverluste und Havarien im Tanklagerbetrieb wurden erhebliche Kontaminationen des Bodens, der Bodenluft und des Grundwassers durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und aromatische Kohlenwasserstoffe (BETX) verursacht. Nach detaillierten altlastenfachlichen Untersuchungen wurde 2018 ein Sanierungsplan nach §13 Abs. 6 BBodSchG für verbindlich erklärt. Die Sanierung des Standortes für eine gefahrlose industriell-gewerbliche Nachnutzung wurde 2023 abgeschlossen.

Nr. 10: Die ehemalige **Hausmülldeponie Ilmnitz** wurde als Altablagerung im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes durch das Aufbringen einer Oberflächenabdeckung saniert bzw. gesichert. In Übereinstimmung mit Grundsatz G 3-32 des damals wirksamen Regionalplans Ostthüringen und in Umsetzung des 2011 zur Satzung beschlossenen Bebauungsplans B-Im 05 „Solarpark Am Jungberg“ wurde hier 2013 eine Freiflächen-Photovoltaikanlage installiert (vgl. Kap. D.3.3 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen einschließlich erneuerbare Energie / Sonderbaufläche Solarenergie).

*Methodischer Hinweis: Im Jenaer Stadtgebiet befindet sich mit der **Mineralbodendeponie Ilmnitz** (Deponie nach KrWG) eine Ablagerung, die nicht mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Dementsprechend wird sie im Zusammenhang mit Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen im Kapitel D.3.3 erläutert.*

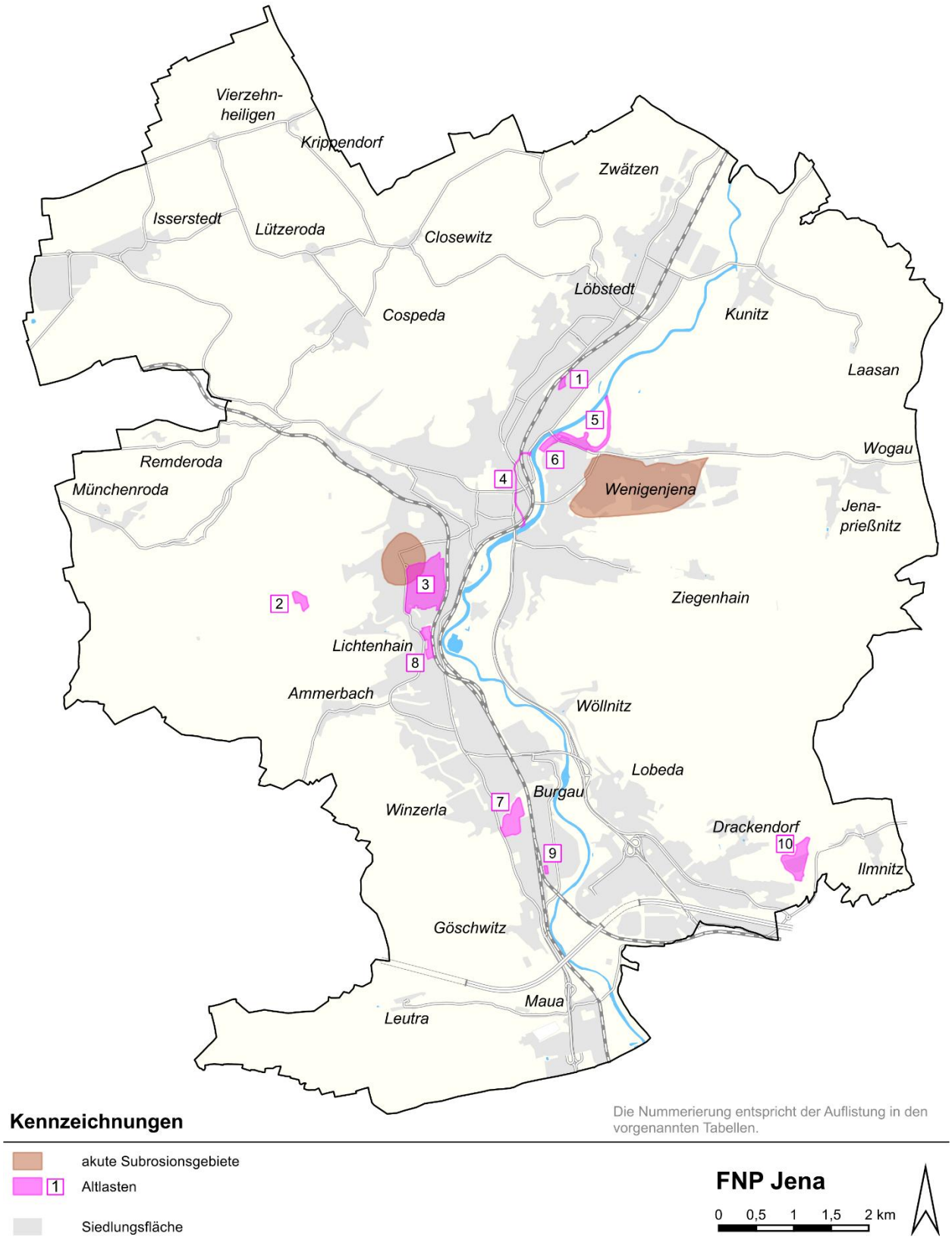


Abb. D.8. / 1: Kennzeichnungen: Subrosionsgebiete, Altlasten (eigene Darstellung FD Stadtentwicklung)

D.8.2. Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke

Nachrichtliche Übernahmen erfolgen für Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, sowie nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen. Sind solche Festsetzungen noch nicht getroffen, sondern erst beabsichtigt, werden sie vermerkt. Nachrichtliche Übernahmen / Vermerke entziehen sich der Planungshoheit der Gemeinde und unterliegen demzufolge nicht der Abwägung. Die Planungskonzeption der Gemeinde ist den nachrichtlichen Übernahmen anzupassen.

Der Hauptplan enthält gemäß §5 Abs. 4 und 4a BauGB verschiedene nachrichtliche Übernahmen und Vermerke, die außerhalb des Baugesetzbuches rechtlich verbindlich festgesetzte Nutzungsregelungen treffen (vgl. Kap. A.4 Erläuterung für den Planteil relevanter Begriffe des Baugesetzbuches).

D.8.2.1. Überschwemmungsgebiete, Risikogebiete

Auf Grundlage des §17 Raumordnungsgesetz (ROG) wurde vom Bundesministerium des Innern und für Heimat (BMI) angesichts eines durch den Klimawandel bedingt veränderten Hochwasserrisikos ein länderübergreifender **Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz** aufgestellt. Dieser trat am 01.09.2021 in Kraft. Mit dem Plan sollen die Maßnahmen der Länder zum Hochwasserschutz länderübergreifend ergänzt und optimiert werden, insbesondere durch raumplanerische Vorgehensweisen für den vorbeugenden Hochwasserschutz und die Risikovorsorge.

Es ist Aufgabe der Länder, diese Festlegungen planerisch und gebietsscharf zu konkretisieren. Im Freistaat Thüringen werden die räumlichen und strukturellen Entwicklungen im Thüringer Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP) geregelt. Auf der Basis des Programms werden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung u.a. für das Jenaer Stadtgebiet im Regionalplan Ostthüringen festgelegt. Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung zum Hochwasserschutz und zu Retentionsräumen werden durch die Untere Wasserbehörde der Stadt Jena insbesondere über den **Vollzug der Wassergesetze** in den Überschwemmungs- und Risikogebieten Hochwasser (HQ 100 und HQ 200) umgesetzt. Hier gelten die Gebote der §§77 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Mit den Neuerungen aus dem Hochwasserschutzgesetz II hat der Gesetzgeber den Ländern mit §78d WHG die Möglichkeit eröffnet, **Hochwasserentstehungsgebiete** auszuweisen, welche gemäß §5 Abs. 4a BauGB ebenfalls in den Flächennutzungsplan zu übernehmen wären. Als Hochwasserentstehungsgebiete werden in diesem Zusammenhang Gebiete bezeichnet, in denen bei Starkniederschlägen oder bei Schneeschmelze in kurzer Zeit starke oberirdische Abflüsse entstehen können, die zu einer Hochwassergefahr an oberirdischen Gewässern führen können.

Die Prüfung, ob auch in Thüringen ein Erfordernis oder die Notwendigkeit besteht, solche Gebiete auszuweisen, wurde in das Thüringer Landesprogramm für Hochwasserschutz 2022-27 als Maßnahme neu aufgenommen - d.h. diese Möglichkeit wird für Thüringen in Zuständigkeit des TLUBN geprüft.

Bisher sind in Thüringen keine Hochwasserentstehungsgebiete ermittelt worden.

Gemäß §5 Abs. 4a BauGB sollen die nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG) festgesetzten Überschwemmungsgebiete sowie Hochwasserentstehungsgebiete nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen, die Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten vermerkt werden.

Überschwemmungsgebiete dienen dem vorbeugenden Hochwasserschutz, der Hochwasserrückhaltung sowie der Sicherung des Hochwasserabflusses. Überschwemmungsgebiete sind als Rückhalteflächen zu erhalten. Maßgeblich für die Ausweisung ist das Hochwasserereignis, das statistisch einmal in einhundert Jahren zu erwarten ist (HQ100).

Im RP-OT 2025 sind folgende **Vorrang- und Vorbehaltsgebiete** für den Hochwasserschutz im Stadtgebiet Jena ausgewiesen:

- Vorranggebiete Hochwasserrisiko
- HW-18 – Roda – Einmündung des Tautendorfer Baches bis Mündung in die Saale
- HW-31 – Saale – Zeutsch bis Wenigenjena
- HW-32 – Saale – Löbstedt bis Stöben
- Vorbehaltsgebiete Hochwasserrisiko
- hw-17 – Saale – Jena
- hw-19 – Roda

(vgl. Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen 2025, S. 141 ff.)

Die Vorranggebiete finden im Rahmen der FNP-Fortschreibung Beachtung.

Im Jenaer Stadtgebiet sind für die Saale als Gewässer I. Ordnung und die Roda als Gewässer II. Ordnung folgende **Überschwemmungsgebiete** ausgewiesen:

- Überschwemmungsgebiet der Saale im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt, Saale-Holzland-Kreis und in der Stadt Jena, festgestellt durch Verordnung vom 19.07.2004 (ThürStAnz S. 2197), zuletzt geändert am 22.06.2006 (ThürStAnz S. 1159).
- Überschwemmungsgebiet der Saale in der Stadt Jena und dem Saale-Holzland-Kreis, festgestellt durch Verordnung v. 22.11.2004 (ThürStAnz S. 265), zuletzt geändert 22.06.2006 (ThürStAnz S. 1160)
- Überschwemmungsgebiet des Fließgewässers Roda von der Gemarkungsgrenze Laasdorf/Zöllnitz bis zur Mündung in die Saale mit Flächen auf Teilen der Jenaer Gemarkungen Maua, Lobeda und Göschwitz; festgestellt durch Verordnung (Erlass 13.12.2024; Inkraftgetreten 21.01.2025; ThürStAnz 3/2025, S. 79-80).

Innerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiete gelten neben dem Regelungsinhalt der Rechtsverordnungen die besonderen Schutzvorschriften der §§78, 78a, 78c WHG.

Hinweis: Aktuell erfolgt ein Rechtsverordnungsverfahren zur **Neufestsetzung der Überschwemmungsgebiete** der Saale (HQ 100) durch das Land Thüringen (Stand: Entwurf 2024). Die aktualisierte Grenze des HQ 100 kann erst mit dessen Neufestsetzung in die Fortschreibung des FNP übernommen werden.

Nach den Vorgaben des §5 Abs. 4a BauGB werden ebenso die **Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (überschwemmungsgefährderter Bereich, HQ 200)** in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen. Dies sind Gebiete, die erst bei einem Hochwasser überschwemmt werden, mit dem weniger als einmal in 200 Jahren zu rechnen ist. Damit erfolgt ergänzend zu den festgesetzten Überschwemmungsgebieten (HQ 100) eine zusätzliche Hinweisfunktion im FNP. Als Basis dienen die 2025 durch das TLUBN, Referat 41 Hydrologischer Landesdienst, Hochwassernachrichtenzentrale zur Verfügung gestellten Daten. Das hier definierte Risikogebiet bei einem 200-jährigen Hochwasserereignis identifiziert für Jena Gebiete mit einer niedrigen Eintrittswahrscheinlichkeit.

Das Risikogebiet HQ 200 reicht in einigen Bereichen über das festgesetzte Überschwemmungsgebiet (Bezugsgröße HQ 100) hinaus. Es gelten die Gebote des §78b WHG.

Die Festsetzung von Überschwemmungsgebieten durch Rechtsverordnung verkörpert einen wesentlichen Teil der öffentlichen Hochwasservorsorge. Grundsätzlich gelten in den **festgesetzten Überschwemmungsgebieten** die besonderen baulichen Schutzvorschriften des §78 WHG. So sind dort zur Vermeidung späterer Hochwasserschäden die Ausweisung neuer Baugebiete ebenso wie die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen in der Regel untersagt. In diesen Gebieten bestehen strenge Auflagen hinsichtlich baulicher oder sonstiger Veränderung, die der Genehmigung der Wasserbehörde bedürfen. Gemäß der jeweiligen Rechtsverordnung für das entsprechende Überschwemmungsgebiet gelten darüber hinaus weitere Gebote und Verbote.

Die Ausweisung neuer Bauflächen im Rahmen der Flächennutzungsplan-Fortschreibung berücksichtigt entsprechend den gesetzlichen Vorgaben die Grenzen der festgesetzten Überschwemmungsgebiete (HQ

100). Das heißt, dass im Überschwemmungsgebiet der Saale und der Roda **keine neuen Bauflächen** ausgewiesen werden.

Bei Überschneidungen der festgesetzten Überschwemmungsgrenze mit **bestehenden Bauflächen** behalten diese Gebiete Bestandsschutz. Neubau bzw. Erweiterung baulicher Anlagen unterliegen in diesen Gebieten den Regelungen des §78 WHG. Dies betrifft in Jena:

- das Plangebiet des rechtskräftigen gewerblichen Bebauungsplans „Zwätzen-Ost“,
- den Schulstandort auf der Rasenmühleninsel (Burgauer Weg 1a),
- das Ernst-Abbe-Stadion,
- die bestehenden Wohnbauflächen Ringwiese und Teile des Gewerbegebiets Damaschkeweg,
- Teile der gemischten Bauflächen in der Ortslage Neuwöllnitz sowie
- Teile des bestehenden Gewerbegebiets „Göschwitz“ (Göschwitzer Str. 66-68).

Hochwasserschutzkonzept und Hochwasservorsorge

Eine **Rücknahme von Bauflächenausweisungen** innerhalb des HQ100 erfolgt in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans entsprechend dem Hochwasserschutzkonzept (HWSK) von 2017. Die Stadt Jena hat gemeinsam mit dem Freistaat Thüringen ein technisches Hochwasserschutzkonzept für das Stadtgebiet Jena erarbeiten lassen (Stadt Jena 2017i). Das Konzept ist Bestandteil des Integrierten Hochwasserschutzkonzeptes für die Saale im Abschnitt von Großheringen bis Hirschberg, das als Maßnahmen im Thüringer Landesprogramm „Hochwasserschutz 2016 - 2021“ festgelegt ist. Ziel des HWSK war die Erarbeitung von aufeinander abgestimmten Schutzmaßnahmen gegen Überflutungen im Stadtgebiet durch Hochwasser der Saale. Das Konzept ist die Voraussetzung für die weitere Planung und Genehmigung von Bauvorhaben im Überflutungsbereich sowie von baulichen Maßnahmen, die ausschließlich dem Hochwasserschutz dienen.

Das HWSK sieht u.a. folgende, flächennutzungsplanrelevante Maßnahmen vor:

Bei der gewerblichen Baufläche des rechtskräftigen Bebauungsplans **Gewerbegebiet „Zwätzen-Ost“** sieht das Hochwasserschutzkonzept des Landes für die Saale im Stadtgebiet Jena den Schutz des Gewerbegebietes bis zur Höhe des einhundertjährigen Bemessungshochwassers (HQ100) vor. Als bauliche Ausführung kommt die Anhebung der Wiesenstraße einschließlich der Kreuzung Brückenstraße bzw. alternativ dazu die Errichtung einer Hochwasser-Schutzwand entlang der Wiesenstraße nördlich der Kreuzung in Betracht. Die Wahl der Vorzugsvariante ist Gegenstand nachgelagerter Planungen und Genehmigungsverfahren. Nach Herstellung der Hochwasserfreiheit des bestehenden Gewerbegebietes wird durch das Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) über die Herausnahme aus der Rechtsverordnung zum Überschwemmungsgebiet entschieden. Das Hochwasserschutzkonzept empfiehlt in der Maßnahmenkarte Nordraum die **Fortführung der B88 nördlich des Gewerbegebiets** nicht flussnäher als Variante „Mitte“ und mit bestmöglicher Perforierung des Straßendamms, um den Retentionsraumverlust zu minimieren. Die Festlegung einer Vorzugsvariante wird in einem eigenständigen verkehrsplanerischen Verfahren bestimmt - sie wird anschließend in die Fortschreibung des FNP nachrichtlich übernommen (siehe auch Kap. ➡ D.3.1.4 Flächen für Verkehrsanlagen - Planungen).

Teile des bestehenden **Gewerbegebiets Göschwitz** befinden sich innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Saale, die Flächen sind bereits größtenteils bebaut. Im Hochwasserschutzkonzept für die Saale wurden für den überflutungsgefährdeten Bereich um die Kreuzung Göschwitzer- / Prüssingstraße technische Schutzmaßnahmen untersucht. Eine Variante sieht den Schutz der Flächen nördlich der Prüssing- und westlich der Göschwitzer Straße vor.

Die im HWSK enthaltenen Maßnahmen zur **Auslagerung von innerhalb des HQ 100 befindlichen Nutzungen** zur Verringerung des Schadenspotenzials wurden bereits im FNP 2006 durch eine entsprechend geeignete freiraumbezogene Darstellung aufgeführt. Dies betrifft die Auslagerung der **Betonmischanlage** in der Brückenstraße östlich der Kläranlage Zwätzen (Maßnahme M3), den Rückbau baulicher Anlagen **am Steinbach** (Maßnahme M4) und den Rückbau der **Garagen nördlich der Reitanlagen** im Wehrigt

(Maßnahme M22). Diese Bereiche werden wie die sie umgebenden Grünflächen bzw. Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Der im HWSK 2017 vorgesehene Rückbau der baulichen Anlagen innerhalb des HQ 100 **am Wehrigt 1** (Maßnahme M21) führt im Zuge der FNP-Fortschreibung zu einer Rücknahme der gewerblichen Bauflächendarstellung (siehe auch Kap. ➡ D.2.1.5 Rücknahme von Flächenausweisungen des FNP 2006). Gleiches trifft zu für die Auslagerung der baulichen Anlagen im Gewerbegebiet Göschwitz **zwischen Prüssingstraße und Saale** (Maßnahme M26), welche auch im „Rahmenplan Saale“ für eine Renaturierung vorgesehen sind. Ein Bestandsschutz für diese bestehenden Nutzungen ist weiterhin gegeben, eine Verfestigung der Standorte innerhalb des HQ100 ist aber nicht Planungsziel.

Auch im **Risikobereich des 200-jährigen Hochwassers** außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes ist mit der FNP-Fortschreibung **keine Ausweisung neuer Bauflächen** vorgesehen. Allein die perspektivische gewerbliche Erweiterung auf Bahnflächen nordöstlich des Bahnhofs Göschwitz (siehe auch Kap. ➡ D.2.1.4 gewerbliche Bauflächen - Planungen) wird teilweise durch ein niedriges Hochwasserrisiko (HQ200) erfasst. Mit Umsetzung des Hochwasserschutzkonzeptes ist die Hochwasserfreiheit für diese gewerbliche Vorbehaltsfläche gegeben - bis dahin sind bauliche Anlagen gemäß den für diese Gebiete geltenden wasserrechtlichen Vorschriften zu errichten.

Hochwasservorsorge kann und soll, neben der Erhaltung von Retentionsräumen und der Reduzierung bzw. Nichterhöhung von Flächenversiegelungen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten, auch durch Maßnahmen wie Regenwasserversickerung, Regenwassernutzung und Regenwasserrückhaltung betrieben werden. Für die dezentrale **Rückhaltung von Niederschlagswasser** werden bei Neuplanungen von Baugebieten die erforderlichen Anlagen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt. Eine Darstellung von Regenwasserrückhaltebecken erfolgt im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes nicht, da dieser lediglich die Art der Bodennutzung in den Grundzügen darstellt (siehe auch Kap. ➡ A.4 Methodik der Darstellung).

Südlich von Ammerbach besteht für den Hochwasserschutz das **Hochwasserrückhaltebecken Ammerbach**, welches als Stauanlage des Landes durch die Thüringer Fernwasserversorgung unterhalten wird. Das Becken selbst befindet sich zwar außerhalb des Jenaer Stadtgebietes, allerdings liegt der Damm des Beckens auf der Gemarkungsgrenze zwischen Ammerbach (Stadt Jena) und Nennsdorf (Weimarer Land).

D.8.2.2. Wasserschutzgebiete

Die Sicherung der Trinkwassergewinnungsanlagen im Jenaer Stadtgebiet erfolgt über die Ausweisung von Wasserschutzgebieten, die gemäß §5 Abs. 4 BauGB in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen werden (siehe Planlegende *2) bzw., sofern sie in Planung / im Verfahren sind, vermerkt (siehe Planlegende *3).

Wasserschutzgebiete sind in drei Zonen mit unterschiedlichen Schutzbestimmungen bzw. Nutzungsbeschränkungen eingeteilt. In Zone I, die die eigentliche Fassungsanlage schützt, ist jegliche anderweitige Nutzung verboten. In der engeren Schutzzone II gelten Nutzungsbeschränkungen beispielsweise für eine Bebauung, um einer Verletzung der Deckschicht vorzubeugen, oder für den landwirtschaftlichen Pestizideinsatz. Als weites Schutzgebiet umfasst die Zone III das gesamte Einzugsgebiet der geschützten Wassererfassung. Eine Bebauung der Zone III ist grundsätzlich möglich, jedoch sind Einschränkungen zu beachten, die sich aus der jeweiligen Wasserschutzgebietsverordnung ergeben

Tabelle D.8. / 2: Quellen und Brunnen im Stadtgebiet Jena mit ihren Trinkwasserschutzzonen

Nr. *	Bezeichnung	Bemerkung
1	„Wasserschutzgebiet Rabeninsel Neuengonna“ für den Tiefbrunnen Porstendorf (*3)	für Stadtgebiet nur TWSZ III nördlich von Kunitz relevant in Planung / im Verfahren
2	„Wasserschutzgebiet Jenalöbnitz“ für den Tiefbrunnen Jenalöbnitz	für Stadtgebiet nur TWSZ III östlich von Laasan relevant / gemäß Beschluss des Kreistages Jena, Nr. K 74-13/76 vom 12.05.1976
3	Wasserschutzgebiet „Unterer Rodagrund“ (*3)	um Ilmnitz (in Planung / im Verfahren)
4	Wasserschutzgebiet „Saaletal Jena-Rothenstein-Kahla“ (*3)	um Maua (in Planung / im Verfahren)
5	„Wasserschutzgebiet Saaletal-Roda“ für die Brunnen im Saale-Roda-Tal	um Maua und Ilmnitz (perspektivisch fortfallend) **Tiefbrunnen Maua I** mit TWSZ I, II, III sowie die Flächen mit TWSZ III im Südosten Jenas gemäß dem Beschluss des Kreistages Jena, Nr. K 50-9/75 vom 2.10.1975

** Nummerierung = Zuordnung der Flächen in der Textkarte*

Im Jenaer Stadtgebiet befindet sich mit dem Tiefbrunnen Maua I ein Schutzgebiet der Trinkwasserversorgung mit den Zonen I bis III. Des Weiteren befinden sich im Stadtgebiet Trinkwasserschutzzonen III nördlich von Kunitz, östlich von Laasan sowie um Ilmnitz.

Für die Trinkwasserversorgung der Stadt wird der **Tiefbrunnen Maua I** genutzt (siehe auch Kap. ➡ D.3.3 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen – Trinkwasserversorgung). Die Neuplanung der Wasserschutzgebiete **„Unterer Rodagrund“** (Nr. 3) und **„Saaletal Jena-Rothenstein-Kahla“** (Nr. 4) überlagert sich im Jenaer Stadtgebiet mit dem bestehenden Wasserschutzgebiet **„Saaletal-Roda“** (Nr. 5). Die Neuplanung des Wasserschutzgebiets „Unterer Rodagrund“ beinhaltet eine geringfügige Erweiterung der bestehenden TWSZ III auf dem Jenaer Stadtgebiet nördlich Ilmnitz.

Einige Trinkwasserschutzgebiete wurden während der letzten Jahre aufgehoben, u.a. weil diese Brunnen bisher nicht für die Jenaer Trinkwasserversorgung eingesetzt wurden und prognostisch auch nicht erforderlich sind (siehe auch Kap. ➡ D.3.3 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen – Trinkwasserversorgung). So wurde das Wasserschutzgebiet für die Quellfassung „**Fürstenbrunnen Wöllnitz**“ mit Rechtsverordnung vom 24.10.2024 durch das zuständige Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) aufgehoben, da diese Wassergewinnungsanlage durch den Zweckverband JenaWasser nicht mehr für die Trinkwasserversorgung genutzt wird. Das Schutzgut Grundwasser ist trotz der Verkleinerung der Trinkwasserschutzzonen ausreichend geschützt, da unabhängig von einer solchen Festlegung die gesetzlichen Bestimmungen der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie, des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes, des Bundesbodenschutzgesetzes und des Thüringer Wasserschutzgesetzes eingehalten werden.

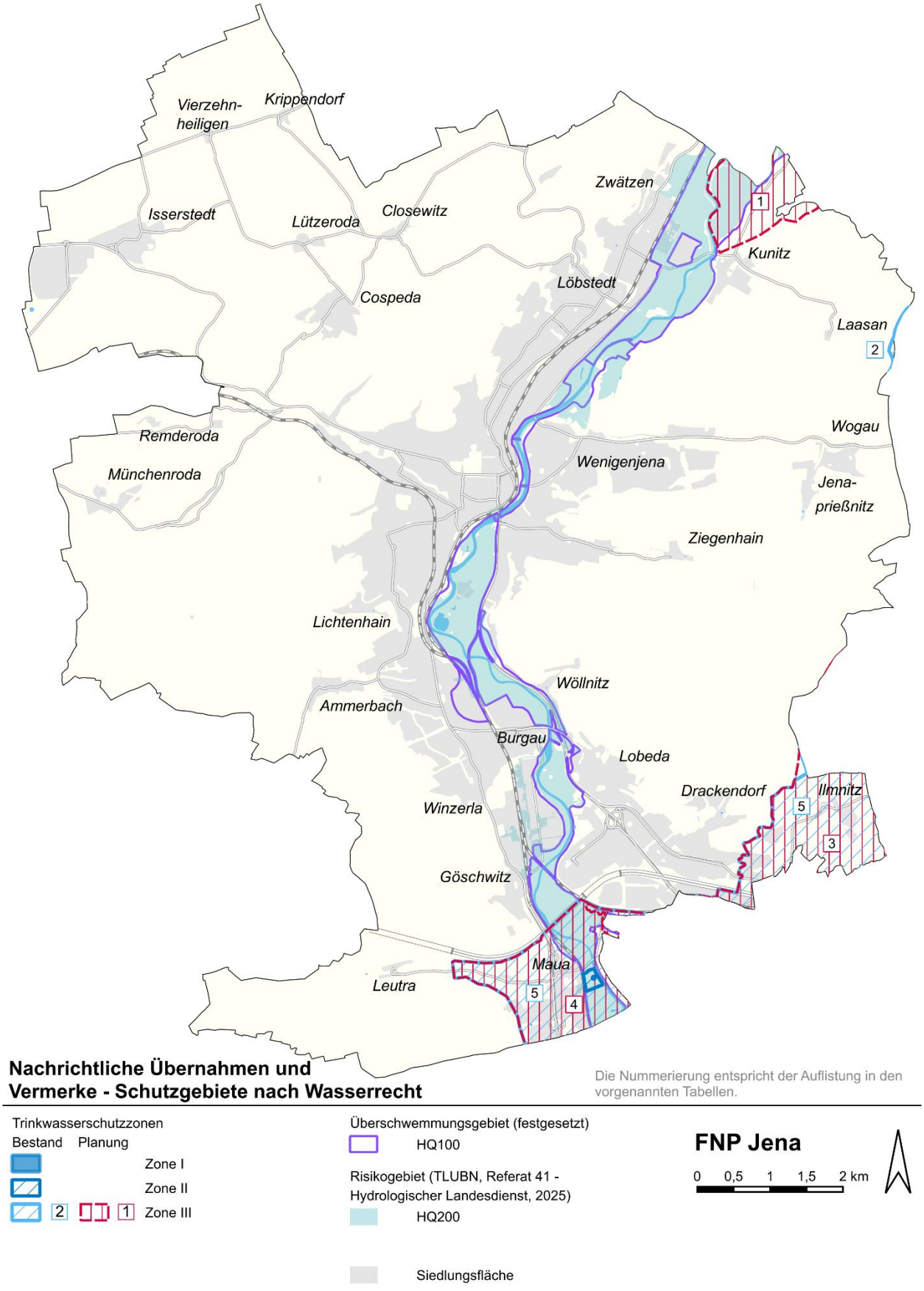


Abb. D.8. / 2: Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke: Schutzgebiete nach Wasserrecht (eigene Darstellung FD Stadtentwicklung)

D.8.2.3. Denkmalschutz

Jena hat eine über Jahrhunderte gewachsene, vielfältige Denkmallandschaft. Über 300 Einzelgebäude, Gartendenkmale, technische Denkmale und Denkmale der künstlerischen Kultur finden sich auf der aktuellen Denkmalliste. Hinzu kommen zahlreiche Bodendenkmale und Denkmalensembles, die teilweise bis zu 250 Einzelobjekte umfassen. Die Bewahrung des kulturellen Erbes ist eines der Leitziele der Stadtentwicklung der Stadt Jena.

Nach dem Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) sind Kulturdenkmale (Denkmalensembles, Bau- & Kunstdenkmale, historische Park- & Gartenanlagen, Bodendenkmale) unter besonderen staatlichen Schutz gestellt und werden durch das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie für die einzelnen Ortslagen in der **Denkmalliste** (Arbeitsstand 10/2024) erfasst. Seit dem 23.10.2024 ist die Denkmalliste des Freistaates Thüringen abrufbar unter: *https://denkmalpflege.thueringen.de/denkmalliste*. Hinzuweisen ist darauf, dass der Schutz eines Kulturdenkmals nicht von der Eintragung in das Denkmalbuch abhängig ist. Die Denkmalliste wird in Zusammenarbeit zwischen der Unteren Denkmalschutzbehörde Jena und dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie laufend überarbeitet, ergänzt und fachlich korrigiert, sofern neue Erkenntnisse vorliegen.

Aussagen und Kennzeichnungen zu denkmalgeschützten Anlagen im Stadtgebiet sind wegen ihrer flächenwirksamen Bedeutung für zukünftige Planungen zweckmäßig. Nach Landesrecht (ThürDSchG) **denkmalgeschützte Mehrheiten baulicher Anlagen**, die nach Umfang und Bedeutung für die im Flächennutzungsplan aufgezeigte städtebauliche Entwicklung von Bedeutung sind und von ihrer Größe dem Darstellungsmaßstab des Flächennutzungsplanes entsprechen, werden daher gemäß §5 Abs. 4 BauGB in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen. Dabei wurden die in der Denkmalliste enthaltenen **Denkmalensembles und historischen Park- und Gartenanlagen** aufgrund ihrer Wirkung für die Stadtgestaltung vollständig in den Planteil übernommen. **Einzeldenkmale** können wegen ihrer Mannigfaltigkeit und Kleinteiligkeit nicht vollständig übernommen werden. Ausgewählte Einzeldenkmale werden jedoch im Plan dargestellt, sofern sie in unmittelbarem Flächenzusammenhang mit den Ensembles stehen, es sich um flächenrelevante Sachgesamtheiten (d.h. Einzeldenkmal im Sinne des Gesetzes) handelt oder wenn sie als flächenmäßige Häufung von Einzeldenkmalen eine entsprechende Flächengröße aufweisen.

Auch der **Umgebungsschutz** ist bei Kulturdenkmalen zu berücksichtigen. Die Umgebung ist dabei nicht in Metern anzugeben, sondern stellt auf den Wirkraum eines Kulturdenkmals ab. Denkmale und Denkmalensembles weisen dabei oft eine Vielzahl von räumlichen Bezügen auf. Raumwirkungen können visuellen, strukturell-funktionalen aber auch ideell-assoziativen Charakter haben. Umgebungsschutz bedeutet aber auch zu prüfen, ob andere als optische Beeinträchtigungen am Kulturdenkmal verursacht werden können. Generell bedürfen Veränderungen an Kulturdenkmalen und ihrer Umgebung einer **denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis**. Aufgrund des Planungsmaßstabs des FNP sind konkrete Auswirkungen auf Kulturdenkmale und ihre Umgebung in jedem Fall im weiteren Planungsfortschritt im Einzelfall **zu** prüfen.

Die im Stadtgebiet ausgewiesenen Denkmalensembles und Gartendenkmale (z.B. kulturhistorisch wertvolle Baustrukturen, Parkanlagen, Grünstrukturen in denkmalgeschützten Siedlungen) prägen das Stadtbild und tragen somit zur Eigenart und Vielfalt der Jenaer Kulturlandschaft bei.

Neben den Bau- und Kunstdenkmalen werden durch das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie **archäologische Denkmale** erfasst. Hier handelt es sich um Bodendenkmale in Form von Überresten oder Spuren der menschlichen Kultur, die im Boden verborgen sind oder waren. In den Flächennutzungsplan sind allerdings nur diejenigen im Denkmalbuch des Freistaates Thüringen eingetragene Denkmale übernommen, die auf Grund ihrer Bedeutung und Größe relevant sind (FNP-Darstellungsschwelle 0,4 ha, siehe auch Kap. "➡ A.4 Methodik der Darstellung). Sofern aufgehende Teile erhalten sind, können diese Objekte auch Kulturdenkmale nach §2 Abs. 1 oder Abs. 2 ThürDSchG sein.

Tabelle D.8. / 3: Denkmalensembles, flächenrelevante Einzeldenkmale, archäologische Bodendenkmale

Nr.	PR	Bezeichnung
DENKMALENSEMBLES		
1	N	Eisenbahner-Wohnanlage
2	N, W/Z	Wohnbebauung Nollendorfer Str. 8, 10, 16, 18, 24 und Camburger Str. 2
3	W/Z	Kernstadt Jena, einschließlich des flächenrelevanten Einzeldenkmals Frommannsches Anwesen
4	W/Z	Botanischer Garten
5	W/Z	Damenviertel
6	W/Z	Weinberganlage Erfurter Str. 78, 80, 82, 84, 86, 88, 89, 92, 94, 96, 98
7	W/Z	Wohnanlage des Beamtenwohnvereins eGmbH
8	W/Z	Wohnanlagen der Jenaer Baugenossenschaft
9	W/Z	Wohnanlage Tatzendpromenade / Fritz-Reuter-Str.
10	W/Z	Universitätsklinikum Jena, ehem. Landesheilanstalten (Bachstraßenviertel)
11	W/Z	Zeiss-Werke/Hauptwerk einschließlich Bau 12 (Polygon) sowie die flächenrelevanten Einzelkulturdenkmale Wohnhäuser Carl-Zeiß-Str. 6-10, Ernst-Abbe-Denkmal, Volkshaus, Lehrgebäude der Optikerschule (Optisches Museum)
12	W/Z	Villenviertel unterhalb der Sonnenberge / des Landgrafen“ (sog. "Hirschviertel")
13	W/Z, O	Volkspark Oberaue
14	O	Heimstätten-Siedlung ”Ziegenhainer Tal”
15	Wi	Reste der mittelalterlichen Burgauer Brücke mit Wehr, Mühlengehöft und E-Werk
16	Wi	Burgau, Geraer Straße – Hofanlagen und Kirche
17	Lo	Historischer Ortskern Lobeda
18	Ort	Drackendorfer Park mit Friedhof
19	Ort	Münchenroda: „Alte Ortslage“
20	Ort	Ammerbach: Waldstraße
21	Ort	Historischer Ortskern Ziegenhain
WEITERE FLÄCHENRELEVANTE EINZELKULTURDENKMALE (AUSWAHL)		
22	N	Sachgesamtheit „ehemalige Komturei / Gutsanlage Zwätzen“ (zugleich Bodendenkmal gem. §2 (7) ThürDSchG) einschließlich Marienkirche, Kirchhof und Pfarrhaus
23	N	ehemalige Steigerwaldt & Uthardt Maschinenfabrik, späterer VEB Glasofenbau bzw. Industrieofen- und Maschinenbau Jena GmbH (Camburger Str. 68-70)
24	N	Nordfriedhof
25	N	ehemalige Veterinäranstalt
26	N	Wohnanlage Leipziger Straße 1, 3, 5, 7 mit Robert-Blum-Straße 7 und Clara-Zetkin-Straße 3, 5
27	N	Wohnanlage Dornburger Straße 56/58/60/62/64/66 und Robert-Blum-Straße 2/4
28	W/Z	Johannisfriedhof
29	W/Z	Griesbachsches Gartenhaus und Garten (Am Planetarium 7) und Zeiss-Planetarium (Am Planetarium 5)
30	W/Z	Schott-Villa und Verwaltungsgebäude
31	W/Z	ehem. Zeiss-Südwerk, Bau 37, Bau 38, Bau 52, Bau52A und Shed-Halle sowie unterirdischer Verbindungstunnel
32	W/Z	ehemalige Nervenklinik und Direktorenwohnhaus einschl. Grünanlagen (Philosophenweg 3, 5) und Hufeldsches Gartenhaus mit Garten

33	W/Z	Sachgesamtheit Institutsgebäude des Physikalischen Instituts (Helmholtzweg 3, 4, 5; Fröbelstieg 1, 3; Max-Wien-Platz 1)
34	W/Z	Schutzumfang Gefallenendenkmal Friedensberg mit Parkanlage (Sachgesamtheit)
35	W/Z	ehem. Schulgebäude mit Einfriedung und Freiflächen (Lessingstr. 1) und ehem. HNO (Lessingstr. 2)
36	O	sogenanntes Schloß Talstein mit Parkanlage und Erlkönig
37	O	Wohnanlage Erich-Weinert-Straße 1-23 ungerade und 2-14 gerade
38	O	Härdrich-Villa einschließlich Gartenanlage (Am Jenzig 20)
39	O	Ostfriedhof mit Trauerhalle
40	O	ehemaliges Forschungsinstitut für Erdbebenforschung der Akademie der Wissenschaften der DDR (Burgweg 11 / Burgweg 11a ohne Gebäude)
41	Lo	„Untere Lobdeburg“, Komplex Schloss mit Park (zugleich Bodendenkmal gem. §2 (7) ThürDSchG)
42	Ort	Kunitz: Kirche mit Kirchhof, Einfriedung und Pfarrhaus mit Nebengebäude
43	Ort	Landhaus Keck mit Gartenanlage (Wöllnitzer Str. 97)
ARCHÄOLOGISCHE BODENDENKMALE (AUSWAHL)		
44	O / Ort	Hausberg bei Jena, Reste der 3 Hausberg-Burgen (Greifberg, Kirchberg, Windberg)
45	O / Ort	Wallburg auf dem Jenzig
46	Wi	Mittelalterliche Burganlage in Burgau
47	Lo	Wallburg auf dem Johannisberg
48	Ort	Ruine der Lobdeburg (Mittelburg)
49	Ort	Kunitzburg, Gleisbergburg, Ruine
50	Ort	Wüstung Möbis
51	Ort	Burganlage Isserstedt

PR - Planungsraum, N - Nord, W/Z - West/Zentrum, O - Ost, Wi - Winzerla, Lo - Lobeda, Ort – Ortschaften

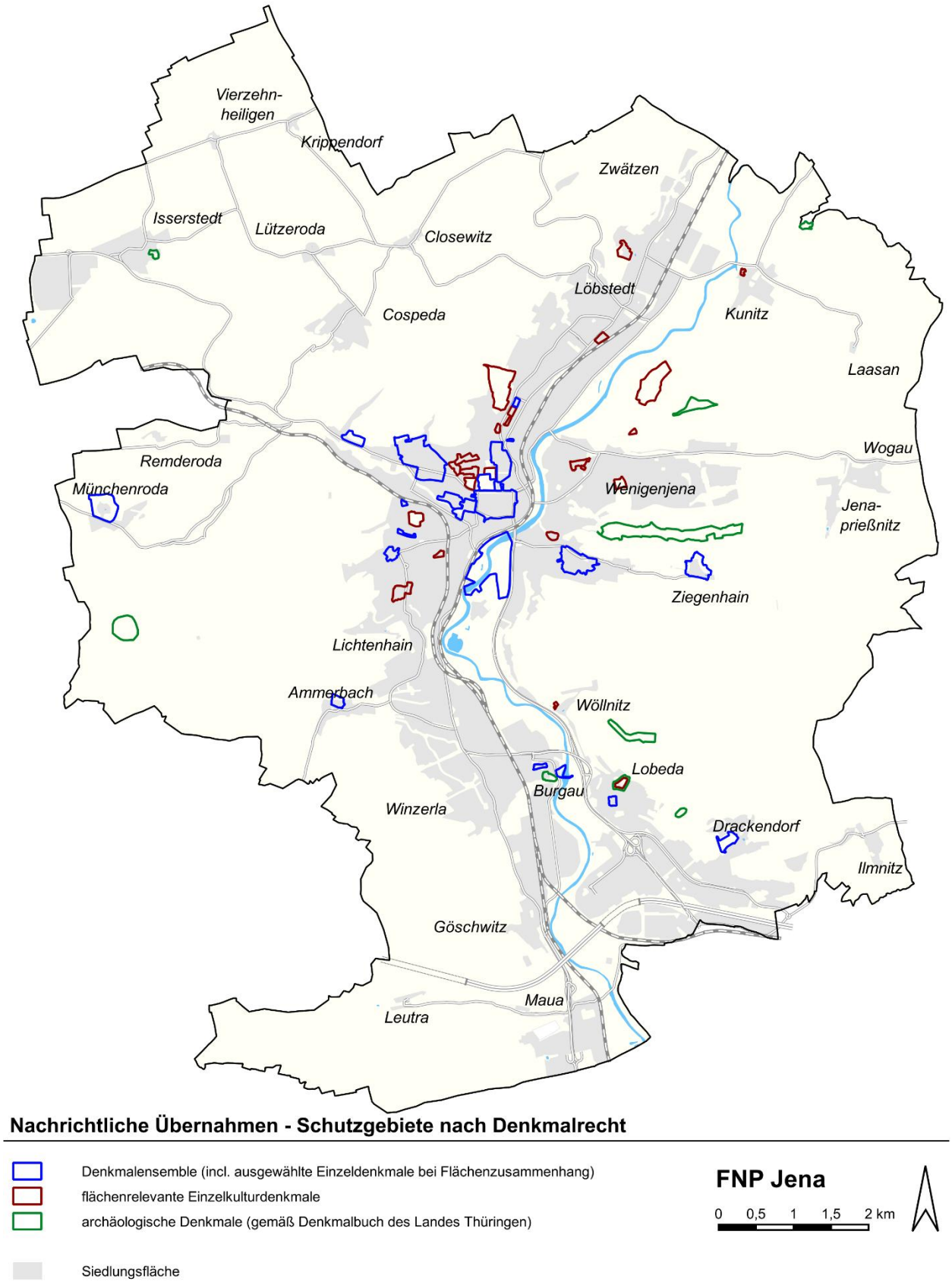


Abb. D.8. / 3: Nachrichtliche Übernahmen: Schutzgebiete nach Denkmalrecht (eigene Darstellung FD Stadtentwickl.)

D.8.2.4. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Gemäß §5 Abs. 4 BauGB übernimmt der Flächennutzungsplan die nach naturschutzrechtlichen Vorschriften festgesetzten Schutzgebiete nachrichtlich, die sich ganz oder in Teilen im Jenaer Stadtgebiet befinden. Dabei können sich unterschiedliche Schutzgebietstypen überlagern. Zahlreiche Flächen und Objekte im Stadtgebiet Jena unterliegen einem besonderen Schutz durch europäisches, bundesdeutsches und thüringisches Naturschutzrecht (hier insbesondere: §9 ThürNatG). Die Sicherung der Lebensräume für Pflanzen und Tiere sowie einer intakten Landschaft sind ein wesentlicher Bestandteil der Landschaftsplanung, auf die sich die Flächennutzungsplanung mit Darstellungen zu unterschiedlichen Schutzgebieten des Landschafts- und Naturschutzes bezieht.

Insgesamt umfassen die sich teilweise überlagernden, bestehenden und geplanten Naturschutzrecht-Gebiete ca. 67 % der Gesamtfläche der Stadt.

Schutzgebiete Natura 2000 – Fauna-Flora-Habitat-Gebiete und Vogelschutzgebiete

Nach Art. 3 der Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Richtlinie von 1992 (Richtlinie 92/43/EWG) bilden die **Fauna-Flora-Habitat-Gebiete** (FFH-Gebiete) gemeinsam mit den **EU-Vogelschutzgebieten**, die nach der Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 2009/147/EG) ausgewiesen werden, die Grundlage zur Errichtung eines zusammenhängenden europäischen ökologischen Netzes (Natura 2000). Diese Schutzgebiete dienen der Erhaltung der natürlichen Lebensräume und Arten von gemeinschaftlichem Interesse.

Im Jenaer Stadtgebiet gibt es sieben FFH-Gebiete, die gemäß §5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen werden. Die Grenzfestlegung der FFH-Gebiete ist im Jahr 2000 unter Beachtung der bestehenden und geplanten Bauflächen erfolgt.

Bei zukünftigen Baugebieten, die in der Nähe von FFH-Gebieten liegen, sind Flächennutzungsplan wie auch Bebauungsplan gemäß der Verwaltungsvorschrift des Thüringer Ministeriums für Landwirtschaft, Forsten, Umwelt und Naturschutz vom 04.12.2014 (Az.: 56-41462) Nr. 8.1 auf ihre FFH-Verträglichkeit entsprechend ihrem jeweiligen Konkretisierungsgrad zu prüfen. Die FFH-Verträglichkeit in Bezug auf die geplanten Siedlungsentwicklungen werden im Umweltbericht (siehe Kapitel E.2.7.) behandelt.

Tabelle D.8. / 4: Schutzgebiete nach Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet)

Nr.	Bezeichnung FFH-Gebiet (Thüringen-Nummer)	Schutzgebiet in ha (gerundet)	
		Gesamt	davon im Stadtgebiet Jena
1	Nerkewitzer Grund – Klingelsteine – Heiligenberg (122)	410	54
2	Isserstedter Holz – Mühltal – Windknollen (124)	809	809
3	Großer Gleisberg – Jenzig (125)	812	458
4	Jenaer Forst (127)	852	740
5	Kernberge – Wöllmisse (128)	2.045	1.222
6	Leutratel – Cospoth – Schießplatz Rothenstein (129)	1.723	787
7	Glatthaferwiesen Loebstedt (227)	7	7
Summe			**4.077**

Auf die FFH-Objekte „F 29 Kirche Cospeda“ und „F 30 Kirchboden Kunitz“ zum Fledermausschutz soll in diesem Zusammenhang hingewiesen werden. Sie sind im Planteil auf Grund ihrer Objekthaftigkeit nicht explizit dargestellt.

Im Stadtgebiet befinden sich außerdem Teile des EU-Vogelschutzgebiets (SPA – engl.: Special Protection Area) „Muschelkalkhänge der westlichen Saaleplatte“. Dieses ist geprägt durch Muschelkalkhochflächen mit großflächigen Laubmischwäldern und trockenwarmen Kiefernforsten sowie durch steil abfallende

wärmebegünstigte Hänge mit Kalkfelsen und Schutthalden, die einen Lebensraum bieten für vielzählige Vogelarten – darunter streng geschützte und im Bestand bedrohte Arten.

Tabelle D.8. / 5: Schutzgebiete nach Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiet)

Nr.	Bezeichnung Europäisches Vogelschutzgebiet (Thüringen-Nummer)	Schutzgebiet in ha (gerundet)	
		Gesamt	davon im Stadtgebiet Jena
1	Muschelkalkhänge der westlichen Saaleplatte (0033)	10.824	3.343
Summe			**3.343**

Naturschutzgebiete

Gemäß §23 BNatSchG dienen Naturschutzgebiete dem besonderen Schutz von Natur und Landschaft in ihrer Ganzheit oder einzelnen Teilen:

- zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung von Lebensstätten, Biotopen oder Lebensgemeinschaften bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten,
- aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder
- wegen ihrer Seltenheit, besonderen Eigenart oder hervorragenden Schönheit.

Die Naturschutzgebietsausweisungen nach Thüringer Naturschutzgesetz sind durch Schutzwürdigkeits-Gutachten untersetzt, die die Ziele und Maßnahmen für Arten-, Biotop- und Prozessschutz in einem Naturschutzgebiet aus naturschutzfachlicher Sicht unter Berücksichtigung der Erholungsfunktion formulieren.

Im Zeitraum von 1996 bis 2008 wurde mit Fördermitteln des Bundes und des Landes Thüringen das **Naturschutzgroßprojekt (NGP)** „Orchideenregion Jena – Muschelkalkhänge im Mittleren Saaletal“ durchgeführt. Projektziele waren die Offenhaltung der Trocken- und Halbtrockenrasen, die Entwicklung naturnaher Wälder, die Erhaltung von Streuobstwiesen, die Besucherlenkung sowie die Minderung negativer Auswirkungen des Ausbaus der Bundesautobahn A 4. Mit dem Ende der Projektlaufzeit des NGP wurden die Kerngebiete als Naturschutzgebiete ausgewiesen und damit gesichert. (vgl. Stadt Jena 2016a, S. 27–28)

Die rechtskräftigen bzw. im Landschaftsplan (LP 2016) vorgeschlagenen Naturschutzgebiete in Jena stellen für Thüringen bedeutsame Biotopkomplexe dar und weisen in unmittelbarer Nähe keine geplanten Bauflächen auf. Sie werden entsprechend der nachfolgenden Übersicht in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen bzw., sofern sie erst in Aussicht genommen sind, vermerkt (siehe auch Kap. ➡ A.4 Methodik der Darstellung).

Tabelle D.8. / 6: Naturschutzgebiete

Nr. *	Bezeichnung Naturschutzgebiet (Thüringen-Nummer)	Schutzgebiet in ha (gerundet)	
		gesamt	davon im Stadtgebiet
1	Isserstedter Holz (148)	118	118
2	Windknollen (372)	185	185
3	Jenaer Forst (2 Teilflächen) (452)	541	385
4	*Jenaer Forst - Geplante Erweiterung (lt. LP 2016)*	*26*	*26*
5	Hufeisen – Jenzig (149)	623	397
6	Leutratal und Cospoth (150)	583	427
7	Spitzenberg -Schießplatz Rothenstein – Borntal (371)	544	100
8	Kernberge und Wöllmisse bei Jena (2 Teilflächen) (451)	2.075	1.335
9	*Voigtholz - Geplante Neuausweisung (lt. LP 2016)*	*75*	*75*
Summe			**3.048**

** Nummerierung = Zuordnung der Flächen in der Textkarte*

Landschaftsschutzgebiete

Landschaftsschutzgebiete (LSG) werden nach §26 BNatSchG als rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete ausgewiesen, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich ist. Die Unterschutzstellung kann erfolgen aufgrund:

- der Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, einschließlich des Schutzes von Lebensstätten und Lebensräumen bestimmter wildlebender Tier- und Pflanzenarten,
- wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft oder
- wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung.

Tabelle D.8. / 7: Landschaftsschutzgebiete

Nr. *	Bezeichnung Landschaftsschutzgebiet (Thüringen-Nummer)	Schutzgebiet in ha (gerundet)	
		gesamt	davon im Stadtgebiet
1	Mittleres Saaletal zw. Göschwitz und Camburg (2 Teilflächen) (32)	16.612	6.234
2	Saaletal in den Fluren Göschwitz bis Kahla (104)	1431	120
3	Trießnitz (105)	15	15
4	Oberaue (106)	59	59
5	Unteraue (107)	127	127
Summe			**6.555**

** Nummerierung = Zuordnung der Flächen in der Textkarte*

Für kleine Teilbereiche des Landschaftsschutzgebiets „Mittleres Saaletal zwischen Göschwitz und Camburg“ wird durch die Obere Naturschutzbehörde (ONB) in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine **Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet in Aussicht gestellt**. Für die versiegelten Bereiche der teilweise ruinösen Stallanlagen ist der Schutzzweck nicht gegeben. Hier besteht das Ziel, die städtebaulichen Missstände zu beseitigen und die bereits bebauten Flächen einer geeigneten Nachnutzung zuzuführen. Die entsprechenden Grenzänderungsverfahren durch die Obere Naturschutzbehörde werden parallel zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes geführt bzw. sind parallel zum verbindlichen Bauleitplanverfahren (Bebauungsplan) auf der Grundlage dieser konkreten Unterlagen durchzuführen.

Die positive Inaussichtstellung des Thüringer Landesamts für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) vom 03.09.2020 zum LSG-Aufhebungsverfahren bildet die Grundlage für eine FNP-Darstellung der Vorbehaltsfläche für Wohnen östlich von Isserstedt **D 14 „An der Siedlung“** innerhalb des Landschaftsschutzgebiets (siehe auch Kap. ➡ D.1.1.4 Tab. D.1. / 8 Wohnbauflächen – Vorbehaltsflächen sowie Kap. D.6.5.3 Übernahme der Zielstellungen des Landschaftsplans in den Flächennutzungsplan).

Gleichfalls bildet die positive Inaussichtstellung des TLUBN vom 22.03.2022 zur Grenzänderung und Herausnahme aus dem LSG für den Bereich der Stallanlage Kunitz die Grundlage für die FNP-Darstellung der Vorbehaltsfläche für Wohnen **B23 „Am neuen Weingut“** innerhalb des LSG (siehe auch Kap. ➡ D.1.1.4 Tab. D.1. / 7 Planungsrechtlich im Bebauungsplan-Verfahren befindliche Wohnbauflächen).

Im FNP-Planteil erfolgt für die beiden Flächen B 23 und D 14 eine bedingte Darstellung als Wohnbaufläche und Grünfläche (siehe auch Kap. ➡ D.1.1.4 Wohnbauflächen, Planungen).

Geschützte Landschaftsbestandteile und Flächennaturdenkmale

Geschützte Landschaftsbestandteile sind nach §29 BNatSchG rechtsverbindlich festgesetzte Teile von Natur und Landschaft, deren besonderer Schutz erforderlich ist zur:

- Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,

- zur Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- oder Landschaftsbildes,
- zur Abwehr schädlicher Einwirkungen oder
- wegen ihrer Bedeutung als Lebensstätte bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten.

Bei ihnen handelt es sich um punktuelle oder kleinflächige Schutzgebiete, die gemäß §5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen werden. (Gemäß §14 ThürNatG sind linienhafte Anpflanzungen, die als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach §15 Abs. 2 BNatSchG festgesetzt wurden, mindestens 50 Meter lang und im Kompensationsverzeichnis nach §17 Abs. 6 Satz 1 BNatSchG zu erfassen sind sowie Alleen außerhalb des Waldes und des Geltungsbereichs der Baumschutzsatzung der Stadt als Geschützter Landschaftsbestandteil (GLB) geschützt. Eine nachrichtliche Übernahme solch kleinteiliger Biotope bzw. GLB erfolgt gemäß der im BauGB vorgegebenen Generalisierung des Planwerkes (keine Parzellenschärte des FNP / Grundzüge der Planung) sowie aus Gründen der Erhaltung der Übersichtlichkeit und Lesbarkeit des Planwerkes nicht.)

Bei Flächennaturdenkmalen handelt es sich um Schutzgebiete, die nach DDR-Naturschutzrecht ausgewiesen wurden und deren Schutzstatus weiterhin fortbesteht. (vgl. Stadt Jena 2016a, S. 56)

Geschützte Landschaftsbestandteile und Flächennaturdenkmale werden entsprechend der nachfolgenden Übersicht in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen bzw. - sofern sie erst in Aussicht genommen sind - vermerkt (siehe auch Kap. ➡ A.4 Methodik der Darstellung).

Tabelle D.8. / 8: Geschützte Landschaftsbestandteile (GLB) und Flächennaturdenkmale (FND)

Nr.	Bezeichnung Geschützter Landschaftsbestandteil, Flächennaturdenkmal
1	Serbe-Tümpel (GLB)
2	Lämmerborn (GLB)
3	Hangwald bei Kunitz (FND)
4	*Hangwald Kunitz - Geplante Erweiterung (lt. LP 2016, 5 Teilflächen)*
5	Winterling – Edellaubholzwald (GLB)
6	Heiligenberg (5 Teilflächen) (GLB)
7	Isserstedter Tümpel (GLB)
8	Die Sachsenecke (GLB)
9	Erlkönig (GLB)
10	Gembdenbach (GLB)
11	*Gembdenbach - Geplante Erweiterung (lt. LP 2016)*
12	Stoys Wiese (GLB)
13	Teufelslöcher (GLB)
14	Sachsensümpfe (GLB)
15	In den Bornwiesen (GLB)
16	In den Quellen (FND)
17	*In den Quellen - Geplante Erweiterung (lt. LP 2016)*
18	Im Oelste (GLB)
19	*Im Oelste - Geplante Erweiterung (nördlich)*
20	Glatthaferwiesen Löbstedt (GLB)
21	In der Grunzke (GLB)
22	Ehemalige Fäkalienfelder am Talstein (GLB)
23	Hangquellmoor Leutra (GLB)
24	*Mittelwiesen - Geplante Neuausweisung (GLB, lt. LP 2016)*

25	*Steinbruch Münchenroda, Göllichsgraben - Geplante Neuausweisung (GLB, lt. LP 2016)*
26	*Closewitzer Tümpel - Geplante Neuausweisung (GLB, lt. LP 2016)*
27	*Bei Jugendwerkstatt / nördlich Am Steinbach 15 - Geplante Neuausweisung (GLB, lt. LP 2016)*

Perspektivisch fortfallende Flächennaturdenkmale werden nicht in den FNP übernommen.

Naturdenkmale

Naturdenkmale beschreiben gemäß §28 BNatSchG Einzelgebilde oder entsprechende Flächen der Natur, deren Schutz entweder aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder wegen besonderer Seltenheit, Eigenart oder Schönheit erfolgt. Sie können u.a. Bodenformen, Felsbildungen, Höhlen oder auch seltene Bäume umfassen.

Für das Stadtgebiet von Jena sind seit 2001 durch Stadtratsbeschluss vier Geotope als **Geologische Naturdenkmale** ausgewiesen. Alle vier Objekte sind für die Öffentlichkeit zugänglich und mit entsprechenden Hinweistafeln ausgestattet. Die Geologischen Naturdenkmale werden in den Flächennutzungsplan durch das entsprechende Planzeichen nachrichtlich übernommen. Zurzeit befindet sich ein fünftes Objekt, die „Gipsschlotten 2“, im Unterschutzstellungsverfahren.

Tabelle D.8. / 9: Geologische Naturdenkmale

Nr. *	Bezeichnung geologische Naturdenkmale
1	Aufschluss Wogau
2	Gipsschlotten
3	Mergelgrube Göschwitz
4	Ulmers Ruh
5	*Gipsschlotten 2 (im Verfahren)*

** Nummerierung = Zuordnung der Flächen in der Textkarte*

Mit den Unterschutzstellungen von **Naturdenkmal-Bäumen** in der Stadt Jena wurden besondere Einzelbäume, mehrere Bäume oder Baumgruppen als Schutzobjekte im Stadtgebiet ausgewiesen. Die zu schützenden Bäume können im Flächennutzungsplan nicht dargestellt werden. Entsprechend einem Hinweis in der Legende des Planteils wird eine Auswahl in der Begründung zum Flächennutzungsplan in der Textkarte „Nachrichtliche Übernahmen - Gesetzlich geschützte Biotope und Einzelobjekte“ (siehe Abb. D.8. / 5) aufgezeigt.

Gesetzlich geschützte Biotope (ggB) gemäß §30 BNatSchG

Bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben, sind gemäß §30 BNatSchG gesetzlich geschützt. Sie sind darüber hinaus meist als Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie erfasst und unterliegen damit einem Verschlechterungsverbot gemäß EU-Recht. Sie besitzen einen hohen, gesetzlich verankerten Schutzstatus. Gesetzlich geschützte Biotope sind immer im aktuellen Zustand zu bewerten, der rechtliche Status kann sich in zeitlicher Hinsicht ändern.

Analog FNP 2006 erfolgt auch künftig zu Gunsten der Lesbarkeit des Hauptplans keine Darstellung der gesetzlich geschützten Biotope im Planteil - die nachrichtliche Übernahme aus der städtischen GIS-Fachschale „Offenland-Biotopkartierung“ (§30 Biotope) der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) erfolgt zur inhaltlichen Verdeutlichung aufgrund der Kleinteiligkeit und Mannigfaltigkeit der Biotope in einer gesonderten thematischen Textkarte innerhalb der Begründung des Flächennutzungsplans (siehe Abb. D.8. / 5). Die digitalen Abgrenzungen der UNB zur Offenlandbiotopkartierung werden laufend aktualisiert. In der Textkarte werden flächen- und linienhafte, nach §30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope gezeigt. Punktförmige und linienhafte Biotope (meist mit Biotopflächen kleiner 300m²) werden aus Übersichtsgründen nicht dargestellt. Die Übernahme dieser geschützten Biotope dokumentiert den bis zur Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan ermittelten Bestand ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Damit erfüllt der

Flächennutzungsplan seine Funktion der thematischen Anstoßwirkung ausreichend. Eine Beschreibung der Biotoptypen der gesetzlich geschützten Biotope ist im Erläuterungsbericht zum Landschaftsplan der Stadt Jena vom 31.03.2016 aufgeführt.

Die Abgrenzung gemäß GIS-Datenbank begründet keinerlei Rechtsansprüche, sondern weist nur auf die Lage dieser Biotope hin. Eine Prüfung hat zu gegebenem Zeitpunkt vor Ort am Einzelstandort zu erfolgen. Auch bei Aufstellung von verbindlichen Bauleitplänen muss die Existenz oder Entstehung weiterer Biotope geprüft werden.

Teilweise ergibt sich ein möglicher Konflikt zwischen der Darstellung von Wald gemäß §2 BWaldG und gesetzlich geschützten Biotopen. Einerseits fallen gesetzlich geschützte Biotope unter den Waldbegriff, weil sie in räumlichem Zusammenhang mit Wald stehen oder einen höheren Anteil an Bäumen aufweisen. Andererseits würde eine endgültige Entwicklung dieser Biotope zu geschlossenen Waldbeständen bedeuten, dass sich der Lebensraumtyp und damit die besondere Bedeutung als Biotop verschlechtern würde, da zahlreiche Arten verschwinden würden. Deshalb ist im Einzelfall zwischen Unterer Naturschutzbehörde und Unterer Forstbehörde (Thüringenforst) abzustimmen, wie mit bereits auf Offenland-Biotopen befindlichen Gehölzen zu verfahren ist.

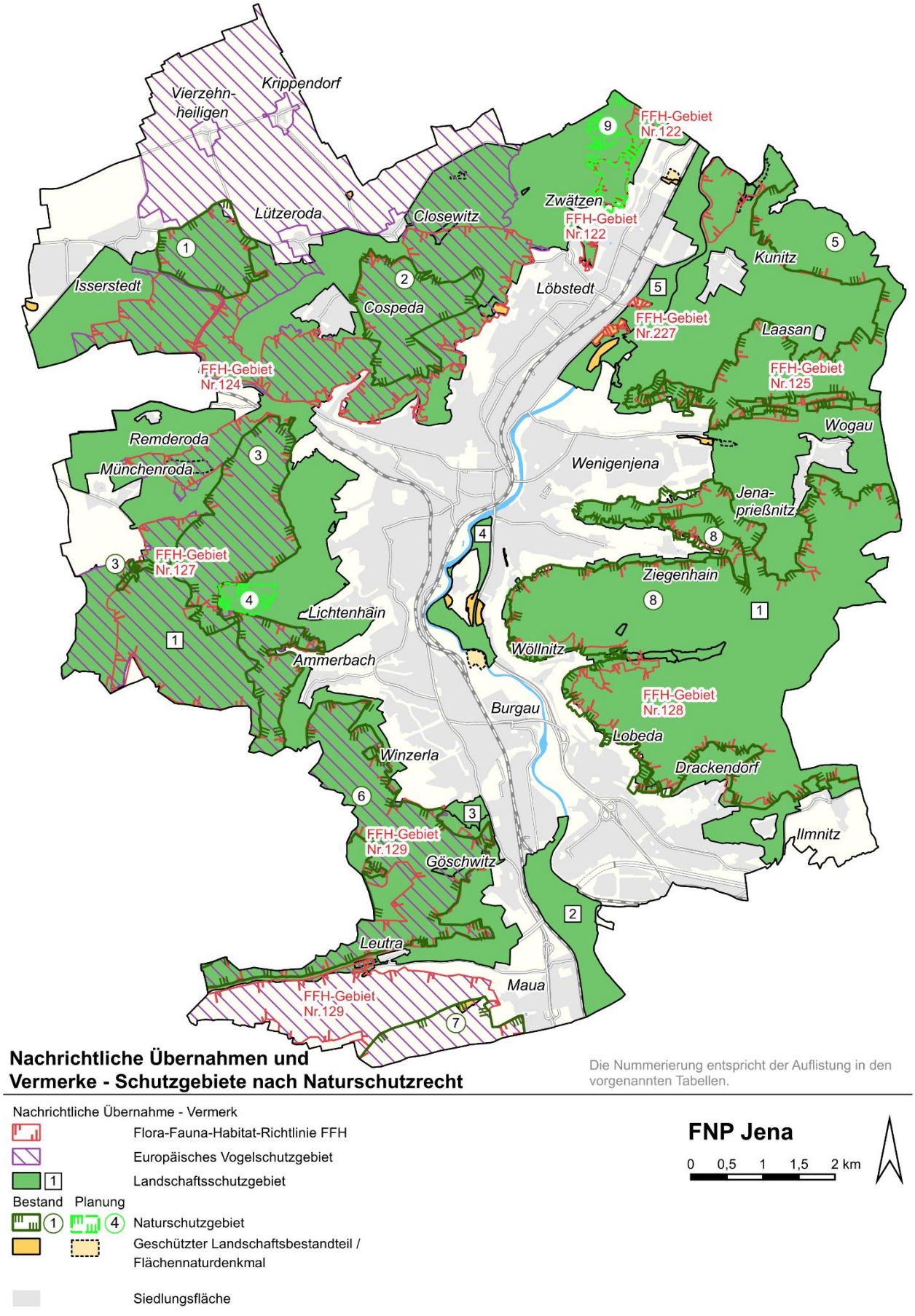


Abb. D.8. / 4: Nachrichtliche Übernahmen: Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (eigene Darstellung FD Stadtentw.)

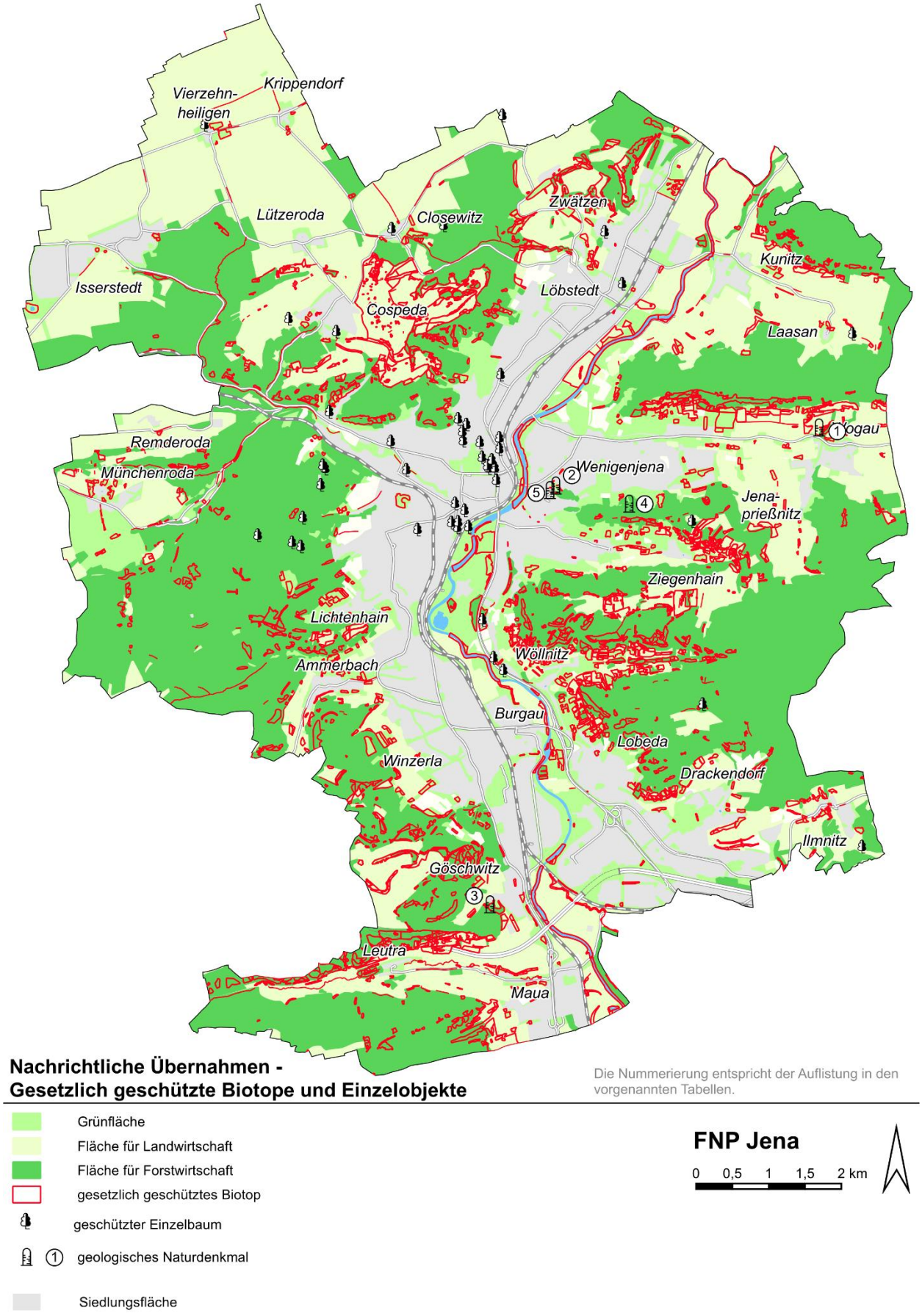
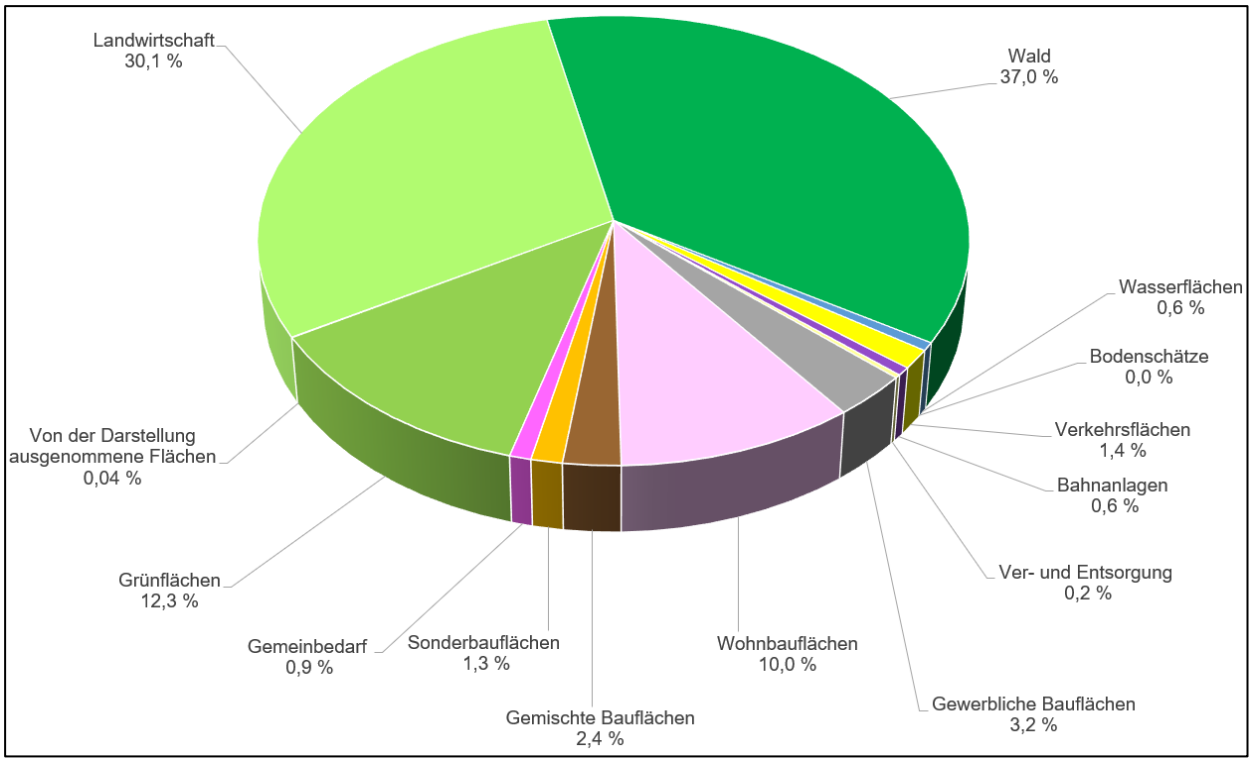


Abb. D.8. / 5: Nachrichtliche Übernahmen: Gesetzlich geschützte Biotope und Einzelobjekte (eigene Darstellung FD Stadtentwicklung)

D.9. Gesamtbilanz der Flächennutzungen im Stadtgebiet

Der Flächennutzungsplan zeigt die Entwicklung für das gesamte Gemeindegebiet auf, dementsprechend umfassen die Darstellungen des Flächennutzungsplans die Gesamtfläche des Jenaer Stadtgebiets.

Übersicht der Flächenanteile im Flächennutzungsplan



Nutzung		Gesamtfläche in ha	
Bauflächen			2.038,8
	Wohnbauflächen (einschl. bedingte Darstellung Wohnbaufläche / Grünfläche)	1.144,6	
	Gemischte Bauflächen	277,1	
	Gewerbliche Bauflächen	363,2	
	Sonderbauflächen für Forschung und Lehre (F+L)	93,1	
	Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel (GEH)	35,4	
	Sonderbauflächen für landwirtschaftliche Stallanlagen (L)	7,5	
	weitere Sonderbauflächen (Justiz, Parken und Hotel, Solar, Sport)	14,3	
	Flächen für Gemeinbedarf	103,6	
Freiflächen			9.181,3
	Grünflächen	1.413,2	
	Flächen für die Landwirtschaft	3.449,4	
	Waldflächen	4.250,1	
	Wasserflächen	68,2	
	Flächen für Gewinnung von Steinen, Erden und Bodenschätzen	0,4	
Hauptverkehrs- und Verkehrsstraßen/Verkehrsanlagen			157,3
Bahnanlagen (einschl. bedingte Darstellung Bahnanlage / Gewerbliche Baufläche)			66,6
Flächen für Ver- und Entsorgung			27,9
Von der Darstellung ausgenommene Fläche gemäß §5 (1) 2 BauGB			4,7
Katasterfläche insgesamt			**11.476,6**

Aus den vorliegenden Zahlen lassen sich, ohne Anspruch auf eine genaue Quantifizierung, folgende inhaltliche Tendenzen ablesen:

- Der Anteil der **Bauflächen** (Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, gemischte Bauflächen, Sonderbauflächen, Gemeinbedarfsflächen) am Jenaer Stadtgebiet beträgt ca. **17,8 %**.
- Der Anteil der **Freiflächen** (Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Grünflächen ...) beträgt ca. **80,0 %**.
- Die verbleibenden Flächen werden von technischen **Infrastrukturanlagen** besetzt (ca. **2,2 %**).

Damit bleibt der für Jena als „Stadt im Grünen“ prägende Anteil an Freiflächen auch in der zukünftigen Entwicklung dominierend.

Dem Grundsatz einer nachhaltigen Stadtentwicklung durch die Verfolgung des städtebaulichen Leitbilds einer kompakten und nutzungsgemischten „Stadt der kurzen Wege“ wird damit entsprochen. Das Stadtgefüge Jenas wird mit hoher Priorisierung der Innenentwicklung, unter der gezielten Nutzung des Potenzials an Revitalisierungsflächen, durch die Entwicklung energieeffizienter Siedlungsstrukturen bzw. durch eine weitere Siedlungsentwicklung vorrangig entlang von Verkehrslinien bzw. auf Flächen mit bestehender Randerschließung weiterentwickelt.

Zugleich wird das wachsende Oberzentrum Jena mit seinem Flächenbedarf so gestaltet, dass die natürlichen Ressourcen in Abwägung mit den städtebaulichen Zielen geschont werden und ihre ökologischen Wirkungen sowie die Freiraumfunktionen als Standortfaktor erhalten bleiben.

Methodischer Hinweis:

Gemäß den Vorgaben des BauGB erfolgen die Darstellungen eines Flächennutzungsplans in einer generalisierenden Darstellungsart mit einem gewissen Abstraktionsgrad. Der Jenaer Flächennutzungsplan basiert auf einer topografischen Grundkarte im Maßstab 1:10.000. Damit sind generell Unschärfen verbunden, so dass alle Größenangaben als annähernde Werte aufzufassen sind. Flächenangaben beziehen sich auf die generalisierenden Darstellungen des FNP, sie sind mit sonstigen Flächenbilanzen, die auf Grundlage anderer Daten und Statistiken ermittelt wurden, nicht vergleichbar.

Eine quantitative Gegenüberstellung der einzelnen Flächennutzungen zwischen dem FNP 2006 und der FNP-Fortschreibung kann aufgrund verschiedener Faktoren nicht erfolgen.

Veränderte Kartengrundlage und Neudigitalisierung - Die Kartengrundlage des FNP 2006 basierte auf einer „analogen“ rasterbasierten topografischen Grundkarte TK10 von vor 1989. Der Planteil der FNP-Fortschreibung basiert auf einer digitalisierten städtischen topografischen Karte, die wiederum Grundlage für die FNP-Neudigitalisierung im Geografischen Informationssystem (GIS) ist. Aufgrund der unterschiedlichen Kartengrundlagen für die Erfassung der Flächen ergeben sich Unterschiede.

Veränderungen in der Stadtgrenze - Die amtliche Katasterfläche hat sich seit 2006 verändert (2006: 11.447,4 ha / 2026: 11.476,6 ha). Die durch die getrennte Führung von Liegenschaftsbuch (ALB) und Liegenschaftskarte (ALK) bedingten Abweichungen sind erst mit der Einführung des amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS) im Jahr 2013 beseitigt worden.

Ein exakter Zahlenvergleich bzw. seriöse Rückschlüsse sind somit nicht möglich. Inhaltliche Veränderungen sind den einzelnen Kapiteln dieser Begründung detailliert entnehmbar.

Verzeichnisse

Abkürzungsverzeichnis

AEG	Allgemeines Eisenbahngesetz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BBodSchG	Bundesbodenschutzgesetz
BBodSchV	Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung
BBEP 2012	Brandschutzbedarfs- und Entwicklungsplan der Feuerwehr Jena 2012-2017
BBEP 2019	Brandschutzbedarfs- und Entwicklungsplan der Feuerwehr Jena 2019-2024
BBSR-ExWoSt	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung - Experimenteller Wohnungs- und Städtebau
Bike +R	Bike and Ride
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
BKleingG	Bundeskleingartengesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BRPH	Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz
BWaldG	Bundeswaldgesetz
EAG Bau 2004	Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004
EAH	Ernst-Abbe-Hochschule Jena
EEG	Erneuerbare-Energien-Gesetz
EnWG	Energiewirtschaftsgesetz
EUREK	Europäisches Raumentwicklungskonzept
FD	Fachdienst
FFH	Fauna-Flora-Habitat
FFW	Freiwillige Feuerwehr
FND	Flächennaturdenkmal
FNP	Flächennutzungsplan
FNP 2006	Flächennutzungsplan Stadt Jena, Stand 2006
FSU	Friedrich-Schiller-Universität Jena
FwGH	Feuerwehrgerätehaus
Garten-EK 2024	Gartenentwicklungskonzept 2024
GAZ	Gefahrenabwehrzentrum
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GE-Konzept 2025 (2013)	Arbeitsplatz- und Gewerbeflächenentwicklung Jena 2025
GE-Konzept 2035	Arbeitsplatz- und Gewerbeflächenentwicklungskonzept f. die Stadt Jena 2035
GIS	Geoinformationssystem
GLB	Geschützter Landschaftsbestandteil
HQ 100	einhundertjähriges Bemessungshochwasser
HQ 200	zweihundertjähriges Bemessungshochwasser
HWSK	Hochwasserschutzkonzept
ISEK 2030+	Integriertes Stadtentwicklungskonzept Stadt Jena.2030+
JenKAS	Jenaer Klimaanpassungsstrategie

Kita	Kindertagesstätte
KrWG	Kreislaufwirtschaftsgesetz
KSJ	Kommunalservice Jena
KWP	Kommunale Wärmeplanung der Stadt Jena
LEP 2025-1Ä	Erste Änderung des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025
LSG	Landschaftsschutzgebiet
LuftVG	Luftverkehrsgesetz
MIV	Motorisierter Individualverkehr
ND	Naturdenkmal
NGP	Naturschutzgroßprojekt
NSG	Naturschutzgebiet
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
ONB	Oberen Naturschutzbehörde
OVG	Oberverwaltungsgericht
PlanZV	Planzeichenverordnung
PR	Planungsraum (N - Nord, W/Z - West/Zentrum, O - Ost, Wi - Winzerla, Lo – Lobeda, Ort – Ortschaften)
P+R	Park and Ride
ROG	Raumordnungsgesetz
RP-OT 2025	Regionalplan Ostthüringen, in der Fassung des Beitrittsbeschlusses PLV 11/17/25 vom 05.12.2025
SGB	Sozialgesetzbuch
SO F+L	Sonderbaufläche für Forschung und Lehre
SO GEH	Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel
SO Justiz	Sonderbaufläche Zweckbestimmung Justizzentrum
SO L	Sonderbaufläche für landwirtschaftliche Stallanlagen
SO P+H	Sonderbaufläche Zweckbestimmung Parken und Hotel
SO Solar	Sonderbaufläche Zweckbestimmung Solarenergie
SO Sport	Sonderbaufläche Zweckbestimmung Sport
SPA engl.:	Special Protection Area
StPNV	Straßenpersonennahverkehr
SUK	Stadt-Umland-Konzept
THALIS	Thüringer Altlasten-Informationssystem
ThürBKG	Thüringer Brand- und Katastrophenschutzgesetz
ThürBodSchG	Thüringer Bodenschutzgesetz
ThürDSchG	Thüringer Denkmalschutzgesetz
ThürKigaG	Thüringer Kindergartengesetz
ThürKlimaG	Thüringer Klimagesetz
ThürKO	Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung)
ThürNatG	Thüringer Naturschutzgesetz
ThürSchulG	Thüringer Schulgesetz
ThürStAnz	Thüringer Staatsanzeiger
ThürWaldG	Thüringer Waldgesetz

ThürWG	Thüringer Wassergesetz
TLS	Thüringer Landesamt für Statistik
TLUG	Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie
TLUBN	Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz
TLVwA	Thüringer Landesverwaltungsamt
TMBLV	Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr
TMWWDG	Thüringer Ministerium für Wirtschaft, Wissenschaft und Digitale Gesellschaft
TWSZ	Trinkwasserschutzzone
UKJ	Universitätsklinikums Jena
UNB	Untere Naturschutzbehörde
VBB	Vorhabenbezogener Bebauungsplan
WE	Wohneinheiten
WHG	Wasserhaushaltsgesetz
WPG	Wärmeplanungsgesetz

Literaturverzeichnis

Europäische Kommission (1999):
EUREK - Europäisches Raumentwicklungskonzept - Auf dem Wege zu einer räumlich ausgewogenen und nachhaltigen Entwicklung der Europäischen Union. Luxemburg.

Fachkommission Städtebau (2013):
Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts, beschlossen am 20.09.2013.

JenaWasser (2021):
Abwasserbeseitigungskonzept nach §48 Thüringer Wassergesetz für den Zeitraum 2021 bis 2030. Jena.

Prognos AG (2022):
Prognos Zukunftsatlas 2022 - Das Ranking für Deutschlands Regionen. Berlin.

Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen (2012):
Regionalplan Ostthüringen, Beschluss Nr. 19/08/11 v. 28.10.2011, Bekanntmachung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 25/2012 v. 18.06.2012. Gera.

Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen (2025):
Regionalplan Ostthüringen (2025). Gera.

Regionale Planungsstelle Ostthüringen (2008):
Entwicklungskonzeption „Kulturlandschaft Mittleres Saaletal – eine bedeutende Kulturlandschaft in Europa“. stock + partner, quaas-stadtplaner (Bearb.). Gera, Jena, Weimar.

Stadt Jena (1978):
Generalbebauungsplan der Stadt Jena - Hauptaussagen (Kurzfassung). Jena.

Stadt Jena (1988):
Generalbebauungsplan Gesamt Jena - Hauptaussagen. Jena.

Stadt Jena (2005a):
Flächennutzungsplan – September 2005, einschließlich zwischenzeitlich erfolgter Änderungen und Berichtigungen. Stadtplanungsamt, in Zusammenarbeit mit ANALYSE & KONZEPTE GmbH (Bearb.). Jena.

Stadt Jena (2005b):
Rahmenplan Volkspark Oberaue. Stadtplanungsamt, in Zusammenarbeit mit IHLE Landschaftsarchitekten BDLA (Bearb.). Jena, Weimar.

Stadt Jena (2009a):
Jena und sein Fluss – Rahmenplan Saale. Jena.

Stadt Jena (2009b):
Zielkonzept „Sport und Freizeit an der Saale“ Teil 1 Zielplanung. Jena.

Stadt Jena (2009c):
Rahmenplan „Sport und Freizeit an der Saale“ Teil 3 Verkehr. Jena.

Stadt Jena (2010):
Leitfaden Gesamtstädtische Parkraumkonzeption. BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung GmbH (Bearb.).

Stadt Jena (2011):
Rahmenplan „Jena Ost – Gries“. Jena.

Stadt Jena (2012a):
Handbuch Klimawandelgerechte Stadtentwicklung für Jena. Schriften zur Stadtentwicklung Nr. 3. Jena.

Stadt Jena (2012b):
Wohnen in Jena - Analysen, Ziele und Perspektiven zur Wohnraumentwicklung. Schriften zur Stadtentwicklung Nr. 1. Jena.

Stadt Jena (2012c):
Leitbild „Jena – familienfreundliche Stadt“. Jena.

Stadt Jena (2012d):
Brandschutzbedarfs- und Entwicklungsplan der Feuerwehr Jena 2012-2017 (BBEP 2012). Jena.

Stadt Jena (2013a):
Arbeitsplatz und Gewerbeflächenentwicklung Jena 2025 – Endbericht. Prognos AG, Complan Kommunalberatung GmbH (Bearb.). Jena, Berlin, Potsdam.

Stadt Jena (2013b):
Arbeiten in Jena. Arbeitsplatz- und Gewerbeflächenentwicklung Jena 2025. Schriften zur Stadtentwicklung Nr. 4. Jena.

Stadt Jena (2014a):
Baulandkataster für Wohnen der Stadt Jena. Jena.

Stadt Jena (2014b):
Fortführung Rahmenplan „Sport und Freizeit an der Saale“ Teil 5 Westseite. Jena.

Stadt Jena (2015a):
Entwicklungskonzept Ländliche Ortsteile und historische Ortskerne. Büro für urbane Entwicklung / Schriewer+Schriewer, Planungsbüro Girlich (Bearb.). Jena, Weimar, Dresden.

Stadt Jena (2015b):
Entwicklungskonzept Einzelhandel Jena 2025. Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (Bearb.). Jena, Dresden.

Stadt Jena (2015c):
Stadtratsbeschluss Entwicklungskonzept Einzelhandel Jena 2025 vom 17.06.2015, Beschl.- Nr. 15/0415-BV, Amtsblatt 29/15 vom 23. Juli 2015. Jena.

Stadt Jena (2015d):

Stadtratsbeschluss Fortschreibung des Schulnetzplanes der Stadt Jena für die Jahre 2016 – 2020, Beschluss-Nr. 15/0700-BV. Jena.

Stadt Jena (2015e):
Sportentwicklungsbericht der Stadt Jena 2014/2015. Jena.

Stadt Jena (2016a):
Landschaftsplan der Stadt Jena. Fassung vom 31.03.2016. Froelich & Sporbeck GmbH & Co. KG (Bearb.). Jena, Plauen.

Stadt Jena (2016b):
Satzung der Stadt Jena über die Wärmeversorgung und den Anschluss an eine zentrale Fernwärmeversorgung für Teile des Gebietes der Stadt Jena (Fernwärmesatzung). Jena.

Stadt Jena (2016c):
Stadtratsbeschluss Jugendförderplan 2017/18, Beschluss-Nr. 16/1113-BV, Anlage 1 – Jugendförderplan 2017/18.

Stadt Jena (2016d):
Stadtratsbeschluss Grundsatzbeschluss zur Errichtung eines Deutschen Optischen Museums in Jena (D.O.M.), Beschluss-Nr. 16/0842-BV. Jena.

Stadt Jena (2017a):
Integriertes Stadtentwicklungskonzept Stadt Jena.2030+. Complan Kommunalberatung GmbH (Bearb.). Jena, Potsdam.

Stadt Jena (2017b):
Städtebaulicher Rahmenplan Eichplatzareal. AS+P – Albert Speer + Partner GmbH (Bearb.). Jena, Frankfurt.

Stadt Jena (2017c):
Mobilitätskonzept Jena-Zentrum und Jena-West Stand 03/2017. Stadtverwaltung Jena Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt. Jena.

Stadt Jena (2017d):
Begründung zum Bebauungsplan Nr. B-Wj 16 „Umbau Ernst-Abbe-Fußballarena“. Architektur Concept Pfaffhausen & Staudte GbR (Bearb.). Jena, Zwickau.

Stadt Jena (2017e):
Bildung gemeinsam verantworten - Leitbild für Jena. Jena.

Stadt Jena (2017f):
Stadtratsbeschluss Fortschreibung des Schulnetz- und Schulentwicklungsplans 2016/17 bis 2020/21 der Stadt Jena, Beschluss-Nr. 17/1567-BV. Jena.

Stadt Jena (2017g):
Tourismusstrategie für die Lichtstadt Jena 2017 - 2025. ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH (Bearb.). Jena, Potsdam.

Stadt Jena (2017h):
Kulturkonzeption der Stadt Jena 2017 - 2020. Jena.

Stadt Jena (2017i):
Hochwasserschutzkonzept für die Saale im Stadtgebiet Jena. Planungsgesellschaft Scholz+Lewis GmbH (Bearb.).

Stadt Jena (2018a):
Stadtratsbeschluss Strategie für Wachstum und Investitionen, Beschluss-Nr. 18/1970-BV. Jena.

Stadt Jena (2018b):
Leitlinien Mobilität in Jena 2030 Stand 09/2017, zuletzt geändert durch den StR-Beschluss 17/1510-BV v. 14.03.18. Jena.

Stadt Jena (2018c):
Stadtratsbeschluss Fortschreibung des Brandschutzbedarfsplanes und Neubau des Feuerwehrgerätehauses in Lützeroda, Beschluss-Nr. 18/1679-BV. Jena.

Stadt Jena (2018d):
Neubau einer Schwimmhalle, Beschluss Nr. 18/1843-BV. Jena.

Stadt Jena (2019a):
Bevölkerungsprognose 2019 der Stadt Jena, Fassung vom 09.04.2019. TIMOUROU Wohn- und Stadtraumkonzepte (Bearb.). Jena, Leipzig.

Stadt Jena (2019b):
Wohnstadt Jena - Stadtumbau und kommunale Wohnraumversorgung. TIMOUROU Wohn- und Stadtraumkonzepte (Bearb.). Jena, Leipzig.

Stadt Jena (2019c):
Brandschutzbedarfs- und Entwicklungsplan der Feuerwehr Jena 2019-2024 (BBEP 2019), Stadtratbeschluss 19/0003-BV vom 03.07.2019. Jena.

Stadt Jena (2020a):
Stadtratsbeschluss Wohnbauflächenkonzeption Jena 2035, Beschluss-Nr. 20/0468-BV. Jena.

Stadt Jena (2020b):
Stadtratsbeschluss Verstetigung der Wohnungspolitik für Jena: Richtlinien und Konzeptvergabe, Beschluss-Nr. 20/0482-BV. Jena.

Stadt Jena (2020c):
ÖPNV-Konzeption Jena 2030+. ISUP Ingenieurbüro für Systemberatung und Planung GmbH (Bearb.). Jena, Dresden.

Stadt Jena (2020d):
Nachhaltigkeitsstrategie Stadt Jena, Handlungsprogramm. Jena.

Stadt Jena (2021a):
Arbeitsplatz- und Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Stadt Jena 2035. Prognos AG / complan Kommunalberatung (Bearb.). Jena, Berlin, Potsdam.

Stadt Jena (2021b):
Stadtratsbeschluss Fortschreibung des Schulnetzplanes der Stadt Jena für die Schuljahre 2021/22 bis 2025/26, Beschluss-Nr. 21/0773-BV vom 24.03.2021. Jena.

Stadt Jena (2021c):
Stadtratsbeschluss Jugendförderplan 2022, Beschluss-Nr. 21/1084-BV, Anlage 1 – Jugendförderplan 2022. Jena.

Stadt Jena (2021d):
Einleitungsbeschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans B-Mr 10 „Wohngebiet Am Golfplatz Münchenroda“, 21/0861-BV vom 19.05.2021. Jena.

Stadt Jena (2021e):
Kulturkonzeption der Stadt Jena 2021-2025. Jena.

Stadt Jena (2021f):
Fortschreibung Netzplan Kommunale Spielplätze, Beschluss-Nr. 21/1037-BV. Jena.

Stadt Jena (2022a):
Stadtratsbeschluss Gründung der kommunalen Arbeitsgemeinschaft „KAG Stadt-Umland-Kooperation“, Beschluss-Nr. 22/1432-BV. Jena.

Stadt Jena (2022b):

Wohnbauflächenkonzeption 2035 mit Alternativenprüfung der Stadt Jena – Fassung vom 29.08.2022. TIMOUROU Wohn- und Stadtraumkonzepte (Bearb.). Jena, Leipzig.

Stadt Jena (2022c):
Wohnbauflächenkonzeption Jena 2035 - Ergebnisse der Alternativenprüfung, Bericht 22/1526-BE. Jena.

Stadt Jena (2022d):
1. Vereinbarung nach §204 Abs. 1 Satz 4 BauGB im Rahmen einer gemeinsam abgestimmten Flächennutzungsplanung für den Bereich „Lerchenfeld West“ entsprechend der Darstellung in der 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Zöllnitz. Jena. Zöllnitz.

Stadt Jena (2022e):
Stadtratsbeschluss Ergebnis Prüfauftrag zur Anpassung des Parkraumkonzeptes, Beschluss-Nr. 21/1255-BV. Jena.

Stadt Jena (2022f):
Fortschreibung Nahverkehrsplan Jena 2022+. IVAS Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen und -systeme (Berab.). Jena, Dresden.

Stadt Jena (2022g):
Klima-Aktionsplan Jena, Bericht und Maßnahmensteckbriefe. target GmbH (Bearb.). Jena, Hameln.

Stadt Jena (2022h):
Sanierungsgebiet „Karl-Liebknecht-Straße“ - Fortschreibung Rahmenplan für den Teilbereich Gries bis Tümplingstraße. Weimarplan GmbH Ingenieurbüro, quaas-stadtplaner (Bearb.). Jena, Weimar.

Stadt Jena (2023a):
Stadtratsbeschluss Mittelfristige Bedarfsplanung von Kindertagesbetreuungsangeboten in Jena, Beschluss-Nr. 23/2115-BV. Jena.

Stadt Jena (2023b):
Altenbericht und Handlungsempfehlungen für die Stadt Jena 2023. Jena.

Stadt Jena (2024a):
Jenaer Statistik Quartalsbericht IV/2024, Informationsdienst des Teams Controlling und Statistik Stadt Jena 34. Jahrgang, Heft 134. Jena.

Stadt Jena (2024b):
Stadtklimakonzept Jena. GEO-NET Umweltconsulting GmbH (Bearb.). Jena, Hannover.

Stadt Jena (2024c):
Jena und sein Wohnungsmarktumland. TIMOUROU Wohn- und Stadtraumkonzepte (Bearb.). Jena, Leipzig.

Stadt Jena (2024d):
Stadtratsbeschluss Jenaer Baulandmodell Wohnen - Grundsatzbeschluss, Beschluss-Nr. 24/2354-BV. Jena.

Stadt Jena (2024e):
Gartenentwicklungskonzept Stadt Jena – Ergebnisbericht. quaas-stadtplaner, (Bearb.). Weimar.

Stadt Jena (2024f):
Stadtratsbeschluss Bestätigung des fortgeschriebenen Gartenentwicklungskonzeptes, Beschluss-Nr. 23/2306-BV. Jena.

Stadt Jena (2024g):
Radverkehrsplan Jena 2035+.Planungsgesellschaft RV-K mbH (Bearb.). Jena, Jena.

Stadt Jena (2024h):
Stadtratsbeschluss Kindertagesstättenbedarfsplan 2024/25, Beschluss-Nr. 24/2480-BV. Jena.

Stadt Jena (2024i):
Jugendförderplan 2025/26, Beschluss Jugendhilfeausschuss vom 11.12.2024. Jena.

Stadt Jena (2024j):
Fortschreibung der Kulturkonzeption 2025 - 2028. Jena.

Stadt Jena (2024k):
Sport und Bewegung in Jena - Abschlussbericht zur kommunalen Sportentwicklungsplanung. Institut für Kooperative Planung und Sportentwicklung GbR, (Bearb.). Jena, Stuttgart.

Stadt Jena (2025a):
Wohnstadt Jena - Stadtumbau und kommunale Wohnraumversorgung. TIMOUROU Wohn- und Stadtraumkonzepte (Bearb.). Jena, Leipzig.

Stadt Jena (2025b):
Kommunale Sozialstrategie der Stadt Jena 2025, Konzepte - Handlungsfelder - Maßnahmen. Jena.

Stadt Jena (2025c):
Kommunale Wärmeplanung Jena. HIC Hamburg Institut Consulting GmbH (Bearb.). Jena, Hamburg.

Stadt Jena (2025d):
Stadtratsbeschluss Fortschreibung des Schulnetzplanes der Stadt Jena für die Schuljahre 2026/27 bis 2030/31, Beschluss-Nr. 25/0534-BV vom 17.12.2025. Jena.

Stadt Jena (2025e):
Beschluss Kindertagesstättenbedarfsplan 2025/26, Beschluss-Nr. 25/0401-BV im Jugendhilfeausschuss. Jena.

Stadt Jena (2025f):
Stadtratsbeschluss Mittelfristige Bedarfsplanung von Kindertagesbetreuungsangeboten - Fortführung der Anpassung des Kita-Netzes an die demografische Entwicklung in Jena, Beschluss-Nr. 25/0538-BV. Jena.

Thüringer Landesamt für Statistik (TLS) (2021):
Landwirtschaftliche Betriebe nach der Art der Bewirtschaftung.

Thüringer Landesamt für Statistik (TLS) (2025):
Bevölkerung nach Altersgruppen und Kreisen in Prozent in Thüringen.

Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (TLUG) (2018):
Landwirtschaftliche Vergleichszahlen 1990.

Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (TMIL) (2024):
Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025. Thüringen im Wandel. Herausforderungen annehmen – Vielfalt bewahren – Veränderung gestalten. geändert durch die Erste Änderung des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025. Erfurt.

Thüringer Ministerium für Wirtschaft, Wissenschaft und Digitale Gesellschaft (TMWWDG) (2020):
Fortschreibung des Arbeitsplatz- und Gewerbeflächenentwicklungskonzepts der Stadt Jena - Abstimmung zu dem Bedarf an Sonderbauflächen für Forschung und Lehre, Schreiben TMWWDG 19.02. / 20.03.2020. Erfurt.

Thüringer Oberbergamt (1994):
Bewilligung Bewilligungsfeld Kalkstein Jena-Lichtenhain. Gera.

Tobaben, J.H.; Wölpert, R. (o. J.):
Metropolregion Mitteldeutschland.

TU Dresden Fakultät Verkehrswissenschaften Friedrich List (2023):
Sonderauswertung zum Forschungsprojekt „Mobilität in Städten – SrV 2023“. Dresden.

Universitätsklinikum Jena (o. J.):
Universitätsklinikum Jena - Wir über uns - Portait.

Wirtschaftsförderungsgesellschaft Jena mbH (2024):
JENA Daten und Fakten, Oktober 2024. Jena.

Rechtsquellenverzeichnis

Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.01.1994, zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 17.07.2025 (BGBl. I Nr. 164).

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 G vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), erlassen am 17.03.1998, zuletzt geändert durch Art. 7 G vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 29.03.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84).

Bundeskleingartengesetz (BKleingG), erlassen am 28.02.1983, zuletzt geändert durch Art. 11 G vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146, 2147)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 29.03.2026 (BGBl. I Nr. 87)

Bundeswaldgesetz (BWaldG) vom 02.05.1975 (BGBl. I S. 1037), zuletzt geändert durch Art. 112 G vom 10.8.2021 I 3436

Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) vom 07.07.2005 (BGBl. I S. 1970, 3621), zuletzt geändert durch Art. 5 G vom 29.03.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84)

Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG), in der Fassung vom 29.03.2000 (BGBl. I S. 305), zuletzt geändert durch Art. 23 G vom 23.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 347)

Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 09.01.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4)

Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Art. 5 G vom 02.03.2023 (BGBl. I Nr. 56).

Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 698), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 10.02.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 40).

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Art. 6 G vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 7 G vom 12.08.2025 (BGBl. I Nr. 189).

Sozialgesetzbuch (SGB) Zwölftes Buch (XII) – Sozialhilfe vom 27.12.2003 (BGBl. I S. 3022), zuletzt geändert durch Art. 15 G vom 16.01.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 14)

Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.12.2003 (GVBl. 2003, 511), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 28.05.2019 (GVBl. S. 74, 121).

Thüringer Brand- und Katastrophenschutzgesetz (ThürBKG) vom 02.07.2024 (GVBl. 2024, 210).

Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. 2004, 465), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731, 735).

Thüringer Kindergartengesetz (ThürKigaG) vom 18.12.2017 (GVBl. 2017, 276), nichtamtliche Lesefassung unter Berücksichtigung des Vierten Änderungsgesetzes vom 02.07.2024 (GVBl. S. 202)

Thüringer Gesetz zum Klimaschutz und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels (ThürKlimaG) vom 18.12.2018 (GVBl. 6/13; S. 816-821), geändert durch Art. 2 G vom 02.07.2024 (GVBl. S. 272, 273)

Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) vom 30.07.2019

Thüringer Schulgesetz (ThürSchulG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.04.2003 (GVBl. 2003, 238)

Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.09.2008 (GVBl. 2008, 327), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 30.12.2025 (GVBl. S. 49, 51)

Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.05.2019, zuletzt geändert durch Artikel 52 des Gesetzes vom 02.07.2024 (GVBl. S. 277, 291).

Wärmeplanungsgesetz (WPG) vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), zuletzt durch Art. 9 G vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 09.01.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4).

Abbildungsverzeichnis

TEIL A Seite

Abb. A / 1: Das System der räumlichen Planung (eigene Darstellung quaas-stadtplaner) 8

Abb. A / 2: Aufstellungsverfahren (eigene Darstellung quaas-stadtplaner) 10

TEIL B Seite

Abb. B / 1: Die Lage Jenas im Raum (Stadt Jena 2017a, S. 6) 15

Abb. B / 2: Jena um 1750 (Stadt Jena 2017a, S. 9) 17

Abb. B / 3: Jena im Jahr 1897 (Stadt Jena 2017a, S. 9) 17

Abb. B / 4: Jena im Jahr 1935 (Stadt Jena 2017a, S. 10) 18

Abb. B / 5: Die räumliche Ausdehnung der Stadt Jena im Jahr 1990 (Stadt Jena 2017a, S. 11) 18

Abb. B / 6: Übersicht Ortsteile (Stadt Jena 2015a, S. 4) 19

Abb. B / 7: Planungsräume und statistische Bezirke (Stadt Jena 2025a, S. 1 Kap. 0.2) 19

Abb. B / 8: Bevölkerungsentwicklung in Jena 2011 bis 2035 (Stadt Jena 2019a, S. 7) 21

Abb. B / 9: Bevölkerungsentwicklung in den Planungsräumen 2018 bis 2035 (Stadt Jena 2019a, S. 10) 21

Abb. B / 10: Entwicklung der statistischen Privathaushalte in den Planungsräumen 2018 bis 2035 (Stadt Jena 2025a, S. 4 Kap. B1.2) 22

Abb. B / 11: Entwicklung der statistischen Privathaushalte in Jena 2018 bis 2035 (Stadt Jena 2025a, S. 3 Kap. B1.2) 22

Abb. B / 12: Entwicklungskorridor (Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (TMIL) 2024 Karte 3: Zentrale Orte und Infrastrukturen) 26

TEIL C Seite

Abb. C / 1: Themenfelder der Stadtentwicklung (Stadt Jena 2017a, S. 21) 31

Abb. C / 2: FNP-Beikarte „Anpassung an den Klimawandel“ (Ausschnitt und Legende) 40

Abb. C / 3: „Korsett“ aller Schutzgebiete (eigene Darstellung FD Stadtentwicklung) 42

TEIL D.1. – Themenfeld 1 Stadtstruktur und Wohnen Seite

Abb. D.1. / 1: ISEK Jena 2030+, Karte 1 Status Quo: Stadtstruktur, Städtebau u. Wohnen (Stadt Jena 2017a, S. 30) 48

Abb. D.1. / 2: Textkarte Besonderes Städtebaurecht (eigene Darstellung FD Stadtentwicklung) 55

Abb. D.1. / 3: Wohnbauflächenbilanz nach Angebot und Nachfrage bis 2035 (eigene Darstellung quaas-stadtplaner) 66

Abb. D.1. / 4: Textkarte Wohnbauflächen (eigene Darstellung FD Stadtentwicklung) 79

Abb. D.1. / 5: Textkarte Gemischte Bauflächen (eigene Darstellung FD Stadtentwicklung) 90

TEIL D.2. – Themenfeld 2 Wirtschaft und Wissenschaft Seite

Abb. D.2. / 1: Gewerbeflächenbilanz nach Angebot und Nachfrage bis 2035 (eigene Darstellung quaas-stadtplaner) 102

Abb. D.2. / 2: Textkarte Gewerbliche Bauflächen (eigene Darstellung FD Stadtentwicklung) 111

Abb. D.2. / 3: Textkarte Sonderbauflächen für Forschung und Lehre (eigene Darstellung FD Stadtentwicklung) 120

Abb. D.2. / 4: Textkarte Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel und Zentrale Versorgungsbereiche (eigene Darstellung FD Stadtentwicklung) 127

Abb. D.2. / 5: Detailkarte Sonderbauflächen Zweckbestimmung Justiz (eigene Darstellung FD Stadtentwicklung) 133

Abb. D.2. / 6: Detailkarte Flächen zur Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen (eigene Darstellung FD Stadtentwicklung) 134

Abb. D.2. / 7: Textkarte Sonderbauflächen für landwirtschaftliche Stallanlagen (eigene Darstellung FD Stadtentwicklung) 138

TEIL D.3. – Themenfeld 3 Mobilität und technische Infrastruktur Seite

Abb. D.3. / 1: Entwicklung Modal Split in Jena seit 1991 (eigene Darstell. quaas-stadtplaner) 141

Abb. D.3. / 2: Regionalplan Ostthüringen 2025, Karte 3-1 Verkehr (Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen 2025) 144

Abb. D.3. / 3: Planerischer Rahmen, Handlungsfelder und Bausteine des Mobilitätskonzeptes Jena 2030 (eigene Darstellung FD Mobilität) 148

Abb. D.3. / 4: Textkarte Flächen für Verkehrsanlagen (eigene Darstellung FD Stadtentwickl.) 157

Abb. D.3. / 5: Detailkarte Sonderbauflächen Parken und Hotel (eigene Darstellung FD Stadtentwicklung) 158

Abb. D.3. / 6: Detailkarte Ablagerungen (eigene Darstellung FD Stadtentwicklung) 166

Abb. D.3. / 7: Textkarte Hauptversorgungsanlagen Gas, Wärme und Strom (eigene Darstellung FD Stadtentwicklung) 174

Abb. D.3. / 8: Textkarte Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung (eigene Darstellung FD Stadtentwicklung) 175

TEIL D – Themenfeld 4 Bildung, Soziales und Gesundheit Seite

Abb. D.4. / 1: Textkarte Flächen für Gemeinbedarf (eigene Darstellung FD Stadtentwicklung) 182

Abb. D.4. / 2: Textkarte Ausstattung mit Schulen (eigene Darstellung FD Stadtentwicklung) 187

Abb. D.4. / 3: Textkarte Ausstattung mit Kindertagesstätten (eigene Darstellung FD Stadtentwicklung) 192

Abb. D.4. / 4: Textkarte Ausstattung mit sozialen Zwecken und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen sowie Ausstattung mit stationären Pflegeheimen (eigene Darstellung FD Stadtentwicklung) 200

Abb. D.4. / 5: Textkarte Ausstattung mit Einrichtungen für Feuerwehr, Rettungswesen und Katastrophenschutz sowie öffentliche Verwaltungsstandorten (eigene Darstellung FD Stadtentwicklung) 205

Abb. D.4. / 6: Textkarte Ausstattung mit medizinischen Einrichtungen des UKJ (eigene Darstellung FD Stadtentwicklung) 209

TEIL D – Themenfeld 5 Kultur, Tourismus und Sport Seite

Abb. D.5. / 1: Textkarte Ausstattung mit kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen (eigene Darstellung FD Stadtentwicklung) 216

Abb. D.5. / 2: Textkarte Ausstattung mit sportlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen (eigene Darstellung FD Stadtentwicklung) 220

Abb. D.5. / 3: Detailkarte Sonderbaufläche Sport (eigene Darstellung FD Stadtentwicklung) 221

TEIL D – Themenfeld 6 Umwelt, Grün, Freiräume und Landschaft Seite

Abb. D.6. / 1: Sicherung von Freiräumen in der Regionalplanung (eigene Darstellung FD Stadtentwicklung) 225

Abb. D.6. / 2: Grünflächen mit Zweckbestimmung - Kleingärten (KleingG) und Freizeitgärten (eigene Darstellung FD Stadtentwicklung) 235

Abb. D.6. / 3: Grünflächen mit Zweckbestimmung - Freisportanlagen und Spiel- und Ballspielplätze (eigene Darstellung FD Stadtentwicklung) 245

Abb. D.6. / 4: Grünflächen mit Zweckbestimmung – Parkanlagen, Friedhöfe, Zeltplatz, Festplatz (eigene Darstellung FD Stadtentwicklung) 246

Abb. D.6. / 5: Landwirtschaftliche Vergleichszahlen 1990 (Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (TLUG) 2018) 248

Abb. D.6. / 6: Ausschnitt Raumnutzungskarte West (Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen 2025) 249

Abb. D.6. / 7: Detailkarte Sondernutzung auf Flächen für die Landwirtschaft - Weingut (eigene Darstellung FD Stadtentwicklung) 256

Abb. D.6. / 8: Textkarte Flächen für die Landwirtschaft und Wald (eigene Darstellung FD Stadtentwicklung) 258

Abb. D.6. / 9: Wasserflächen (eigene Darstellung FD Stadtentwicklung) 260

Abb. D.6. / 10: Entwicklung des Naturhaushalts (eigene Darstellung FD Stadtentwicklung) 265

TEIL D – Von der Darstellung ausgenommene Flächen Seite

Abb. D.7. / 1: Detailkarte „Weißfläche“ Maua (eigene Darstellung FD Stadtentwicklung) 271

TEIL D – Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke Seite

Abb. D.8. / 1: Kennzeichnungen: Subrosionsgebiete, Altlasten (eigene Darstellung FD Stadtentwicklung) 276

Abb. D.8. / 2: Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke: Schutzgebiete nach Wasserrecht (eigene Darstellung FD Stadtentwicklung) 282

Abb. D.8. / 3: Nachrichtliche Übernahmen: Schutzgebiete nach Denkmalrecht (eigene Darstellung FD Stadtentwicklung) 286

Abb. D.8. / 4: Nachrichtliche Übernahmen: Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (eigene Darstellung FD Stadtentwicklung) 293

Abb. D.8. / 5: Nachrichtliche Übernahmen: Gesetzlich geschützte Biotope und Einzelobjekte (eigene Darstellung FD Stadtentwicklung) 294

Tabellenverzeichnis

TEIL D.1. – Themenfeld 1 Stadtstruktur und Wohnen Seite

Tab. D.1. / 1: Übersicht Sanierungsgebiete 52

Tab. D.1. / 2: Übersicht Stadtumbaugebiete 54

Tab. D.1. / 3: Übersicht Gebiete für Maßnahmen der Sozialen Stadt 54

Tab. D.1. / 4: Übersicht Erhaltungssatzungen 54

Tab. D.1. / 5: Planungsrechtlich gesicherte Wohnbauflächen 57

Tab. D.1. / 6: Planungsrechtlich gesicherte Wohnbauflächen in rechtskräftigen, übergeleiteten Bebauungsplänen 61

Tab. D.1. / 7: Planungsrechtlich im Bebauungsplan-Verfahren befindliche Wohnbauflächen 69

Tab. D.1. / 8: Wohnbauflächen – Vorbehaltsflächen 73

Tab. D.1. / 9: Rücknahme von Flächenausweisungen des FNP 2006 76

Tab. D.1. / 10: Bestehende gemischte Bauflächen mit Kerngebietsfunktion 82

Tab. D.1. / 11: Planungsrechtlich gesicherte gemischte Bauflächen 82

Tab. D.1. / 12: Planungsrechtl. im Bebauungsplan-Verfahren befindliche gemischte Bauflächen 86

Tab. D.1. / 13: Vorbehaltsflächen für gemischte Bauflächen 87

Tab. D.1. / 14: Rücknahme von Flächenausweisungen des FNP 2006 87

TEIL D.2. – Themenfeld 2 Wirtschaft und Wissenschaft Seite

Tab. D.2. / 1: Bestehende gewerbliche Bauflächen 96

Tab. D.2. / 2: Planungsrechtlich gesicherte gewerbliche Bauflächen 97

Tab. D.2. / 3: Planungsrechtlich im Bebauungsplan-Verfahren befindliche gewerbliche Bauflächen 104

Tab. D.2. / 4: Gewerbliche Vorbehaltsflächen 106

Tab. D.2. / 5: Rücknahme von Flächenausweisungen des FNP 2006 108

Tab. D.2. / 6: Bestehende Sonderbauflächen für Forschung und Lehre 113

Tab. D.2. / 7: Planungsrechtlich gesicherte Sonderbauflächen Forschung und Lehre 114

Tab. D.2. / 8: Planungsrechtlich im Bebauungsplan-Verfahren befindliche Sonderbauflächen Forschung und Lehre 117

Tab. D.2. / 9: Sonderbauflächen Forschung und Lehre – Vorbehaltsflächen 118

Tab. D.2. / 10: Rücknahme von Flächenausweisungen des FNP 2006 118

Tab. D.2. / 11: Bestehende Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel 122
Tab. D.2. / 12: Planungsrechtlich gesicherte Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel 122
Tab. D.2. / 13: Rücknahme von Flächenausweisungen des FNP 2006 125
Tab. D.2. / 14: Zentrale Versorgungsbereiche gemäß dem „Entwicklungskonzept Einzelhandel Jena 2025“ 131
Tab. D.2. / 15: Planungsrechtlich gesicherte Sonderbaufläche Zweckbestimmung Justizzentrum 133
Tab. D.2. / 16: Bestehende Sonderbauflächen für landwirtschaftliche Stallanlagen 135
Tab. D.2. / 17: Rücknahme von Flächenausweisungen des FNP 2006 136

TEIL D.3. – Themenfeld 3 Mobilität und technische Infrastruktur Seite
Tab. D.3. / 1: Bestehende Flächen für Verkehrsanlagen, Zweckbestimmung ÖPNV 142
Tab. D.3. / 2: Radfernwege mit nationaler und internationaler Bedeutung 143
Tab. D.3. / 3: Bestehende Flächen für Verkehrsanlagen, Zweckbestimmung Parkplatz / Parkhaus 144
Tab. D.3. / 4: geplante Streckenabschnitte der Straßenbahn 150
Tab. D.3. / 5: geplante Streckenabschnitte der Radfernwege mit nationaler und internationaler Bedeutung 151
Tab. D.3. / 6: geplante Hauptverkehrs- und Verkehrsstraßen 152
Tab. D.3. / 7: geplante Flächen für Verkehrsanlagen, Zweckbestimmung Parkplatz / Parkhaus 154
Tab. D.3. / 8: Rücknahme von Flächenausweisungen des FNP 2006 155
Tab. D.3. / 9: Planungsrechtlich gesicherte Sonderbaufläche Parken und Hotel 158
Tab. D.3. / 10: Planungsrechtlich gesicherte Sonderbaufläche Solarenergie 164
Tab. D.3. / 11: Bestehende Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen 166
Tab. D.3. / 12: Vorbehaltsflächen für Ver- und Entsorgungsanlagen 170
Tab. D.3. / 13: Rücknahme von Flächenausweisungen des FNP 2006 172

TEIL D.4. – Themenfeld 4 Bildung, Soziales und Gesundheit Seite
Tab. D.4. / 1: Vorbehaltsflächen für Gemeinbedarf 179
Tab. D.4. / 2: Rücknahme von Flächenausweisungen des FNP 2006 180
Tab. D.4. / 3: Bestehende Schulstandorte in Jena 183
Tab. D.4. / 4: Geplante Standorte für Schulen 186
Tab. D.4. / 5: Bestehende Standorte für Kindertagesstatten 188
Tab. D.4. / 6: Geplante Standorte für Kindertagesstatten 190
Tab. D.4. / 7: perspektivisch fortfallende sowie entfallene Standorte fur Kindertagesstätten 191
Tab. D.4. / 8: Bestehende Standorte f. sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen 193
Tab. D.4. / 9: Bestehende Gemeinschaftsunterkünfte 195
Tab. D.4. / 10: Geplante Standorte für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen 196
Tab. D.4. / 11: Bestehende Kirchen und kirchliche Einrichtungen 197
Tab. D.4. / 12: Bestehende Pflegeeinrichtungen (stationäre Pflege) 198
Tab. D.4. / 13: Bestehende Standorte für Feuerwehr, Rettungswesen und Katastrophenschutz 201
Tab. D.4. / 14: Geplante Standorte für Feuerwehr, Rettungswesen und Katastrophenschutz 203
Tab. D.4. / 15: Bestehende öffentliche Verwaltungsstandorte 203
Tab. D.4. / 16: Bestehende Standorte des Universitätsklinikums Jena 207

TEIL D.5. – Themenfeld 5 Kultur, Tourismus und Sport Seite

Tab. D.5. / 1: Ausgewählte bestehende Standorte für kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen 213

Tab. D.5. / 2: Bestehende Standorte für sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen 217

Tab. D.5. / 3: Planungsrechtlich gesicherte Sonderbaufläche für Sport 221

TEIL D.6. – Themenfeld 6 Grün, Freiräume und Landschaft Seite

Tab. D.6. / 1: Bestehende und zu erhaltende, nach BKleingG im Regionalverband organisierte Kleingartenanlagen 230

Tab. D.6. / 2: Flächen für die Neuausweisung von Kleingärten (BKleingG) 233

Tab. D.6. / 3: Bestehende Freisportanlagen 236

Tab. D.6. / 4: Grünflachen Zweckbestimmung Freisportanlagen – Vorbehaltsflächen 238

Tab. D.6. / 5: Bestehende kommunale Spielplätze 239

Tab. D.6. / 6: geplante Grünflächen Zweckbestimmung Spiel- und Ballspielplatz 241

Tab. D.6. / 7: Bestehende Parkanlagen 241

Tab. D.6. / 8: Bestehende Friedhöfe 243

Tab. D.6. / 9: Gegenüber FNP 2006 neu als bestehende Waldflächen erfasste Flächen 252

Tab. D.6. / 10: Planungsrechtlich im Bebauungsplan-Verfahren befindliche Flächen für die Landwirtschaft 255

Tab. D.6. / 11: Flächen für Wald - Vorbehaltsflächen 257

Tab. D.6. / 12: Ausgleichsflächenangebot in Maßnahmeschwerpunkten 263

TEIL D.8. – Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen Seite

Tab. D.8. / 1: Altlastenstandorte 274

Tab. D.8. / 2: Quellen und Brunnen im Stadtgebiet Jena mit Trinkwasserschutzzonen 280

Tab. D.8. / 3: Denkmalensembles, flächenrelevante Einzeldenkmale, archäologische Bodendenkmale 284

Tab. D.8. / 4: Schutzgebiete nach Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet) 287

Tab. D.8. / 5: Schutzgebiete nach Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiet) 288

Tab. D.8. / 6: Naturschutzgebiete 288

Tab. D.8. / 7: Landschaftsschutzgebiete 289

Tab. D.8. / 8: Geschützte Landschaftsbestandteile (GLB) und Flächennaturdenkmale (FND) 290

Tab. D.8. / 9: Geologische Naturdenkmale 291