



## Inhaltsverzeichnis

## Seite

### Beschlüsse des Stadtrates

**218**

Fortschreibung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Jena – Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Planstand „Entwurf„

218

Jahresabschluss 2023 des optimierten Regiebetriebes Kommunale Informationstechnik und Telekommunikation (KIT) /

Wahl des Abschlussprüfers 2024

222

Jahresabschluss 2023 des Eigenbetriebes Kommunale Immobilien Jena (KIJ) / Wahl des Abschlussprüfers 2024

223

Entwicklung des Bahnhofs Jena-Zwätzen

224

Abwägungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB-Wz 06 "Wohnbebauung Oßmaritzer Straße"

225

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB-Wz 06 "Wohnbebauung Oßmaritzer Straße"

226

### Öffentliche Bekanntmachungen

**227**

Aufforderung an Nutzungsrechtinhaber von Grabstätten

227

### Öffentliche Ausschreibungen

**228**

Digitalisierung Jenaer Nahverkehrsinfrastruktur und städtischer Lichtsignalanlagen

228

Erneuerung Oßmaritzer Straße inklusive Bushaltestelle, Fußgängerüberweg und Ersatzneubau Trinkwasserleitung

228

Lieferung von drei Elektro-Transporter Kastenwagen und einem Elektro-PKW Kastenwagen Kombi in drei Losen

228

Deckensanierung Stadtrodaer Straße 2.BA inkl. Deckenerneuerung Bushaltestelle Jenertal, stadtauswärts

228

Das Amtsblatt der Stadt Jena ist das offizielle Mitteilungsblatt der Stadtverwaltung Jena.

Herausgeber: Stadtverwaltung Jena, Büro Stadtrat

**Anschrift:** Stadtverwaltung Jena, Büro Stadtrat, Postfach 10 03 38, 07703 Jena, Fax: 49-20 38, Telefon: 49-20 63, E-Mail: [amtsblatt@jena.de](mailto:amtsblatt@jena.de) Erscheinungsweise: wöchentlich, jeweils Donnerstag Einzelbezug: 0,60 € - Jahres-ABO: bei Bezug auf Rechnung 28,80 €, bei Bezug im Lastschriftverfahren 26,40 €, zzgl. Vertriebsgebühr: 0,25 €. Kündigungstermine: 30.06. und 31.12. eines Jahres - Kündigungsfrist: 1 Tag vor o.g. Terminen (Datum des Poststempels). **Adressänderungen bitte schriftlich** an o.g. Anschrift (per Post, Fax oder E-Mail).

Nachdruck nur mit Genehmigung der Redaktion. Alle Angaben ohne Gewähr.

**Druck:** Saale Betreuungswerk der Lebenshilfe Jena gGmbH, anerkannte Werkstatt, § 57 SchwbG, Am Flutgraben 14, 07743 Jena.

**Redaktionsschluss:** 3. Juli 2025 (Redaktionsschluss für die nächste Ausgabe: 10. Juli 2025)

## Beschlüsse des Stadtrates

### Fortschreibung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Jena – Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Planstand „Entwurf“,

- beschl. am 25.06.2025, Beschl.-Nr. 25/0366-BV

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 (Anlage 1a) gebilligt.

002 Der Planstand „Entwurf“ des fortgeschriebenen Flächennutzungsplanes der Stadt Jena sowie die Begründung einschließlich klimatischer Beikarte und Umweltbericht (Anlagen 2a, 2b, und 2c und 2d) werden in der vorliegenden Form gebilligt.

003 Der gebilligte Planstand „Entwurf“ sowie die Begründung einschließlich klimatischer Beikarte / Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von zwei Monaten im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt sowie von der Veröffentlichung unterrichtet.

Die Dauer der Veröffentlichungsfrist sowie Angaben dazu, welche Arten umwelt-bezogener Informationen verfügbar sind, werden vor Beginn der Veröffentlichungsfrist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

#### Begründung:

Gemäß dem Auftrag des Stadtrates wird der seit 2006 wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Jena fortgeschrieben. Die Stadt Jena und ihre Umgebung haben sich seit 2006 verändert – sei es durch mehr Einwohner, neue Unternehmen oder veränderte Rahmenbedingungen. Durch die Fortschreibung dieses verwaltungsintern bindenden Planwerkes wird Jena darauf vorbereitet, aktuelle Herausforderungen zu meistern und die Lebensqualität der Stadt langfristig zu sichern.

Für den FNP-Entwurf lassen sich die folgenden planerischen **Rahmenbedingungen bzw. Leitbilder** identifizieren:

1. Jena entwickelt sich als prosperierende Großstadt und dynamisches Oberzentrum weiter

Seit der Aufstellung des wirksamen FNP 2006 hat sich Jena von einer schrumpfenden hin zu einer wachsenden Stadt entwickelt. Als starker Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort weist das Oberzentrum Jena weiteren Zuzug auf. Es braucht deshalb ausreichend Wohnraum, Arbeitsplätze und Infrastruktur, um den Anforderungen gerecht zu werden. Mit dem FNP wird eine strategische

**Grundlage** geschaffen, um Jena als attraktiven Wohn- und Wirtschaftsstandort inmitten hochwertiger Naturräume lebenswert zu erhalten und weiterzuentwickeln.

2. Jena entwickelt sich nachhaltig und klimaangepasst

Das im FNP verfolgte Leitbild der kompakten, nutzungsgemischten und klimagerechten „Stadt der kurzen Wege“ entspricht den Nachhaltigkeitszielen der Stadt. Es trägt dazu bei, den Flächenverbrauch zu reduzieren und gleichzeitig große zusammenhängende Freiraumbereiche zu erhalten. Durch die Verstärkung der Wohnfunktion in kernstadtnahen Stadtarealen können Wege verkürzt, der motorisierte Individualverkehr (MIV) reduziert, ein wirtschaftlicher Betrieb öffentlicher Verkehrsmittel ermöglicht und somit klimafreundliche Lebensstile gefördert werden. Das Querschnittsthema der klimaangepassten Stadtentwicklung zieht sich somit durch alle Themenbereiche. Über die Darstellungen der Grün- und Wasserflächen, Flächen für die Landwirtschaft, Ausgleichsflächen sowie Waldflächen im FNP-Planteil hinaus werden wesentliche planerisch relevante Informationen aus dem am 26.02.2025 beschlossenen „Stadtklimakonzept für die Stadt Jena“ in einer klimatischen **Beikarte** zum FNP integriert. Im Ergebnis des Stadtklimakonzepts wurde gutachterlich festgestellt, dass alle FNP-Entwicklungsflächen unter Berücksichtigung einer klimaangepassten Bauweise grundsätzlich ohne erhebliche Beeinträchtigung des lokalen Klimas umsetzbar sind. Damit wird dem Auftrag aus dem Klima-Aktionsplan gemäß Steckbrief SM03 „Prüfung und Optimierung des Flächennutzungsplanes“ gefolgt.

3. Jena entwickelt sich kompakt weiter.

Jenas Flächenwachstum ist begrenzt. Aufgrund der topografischen und ökologischen Rahmenbedingungen und daraus entstehender Flächenknappheiten und Nutzungskonkurrenzen zählen die erfolgreich praktizierten Strategien der ressourcen-effizienten Revitalisierung und Nachverdichtung (Innenentwicklung) zu den Kernaufgaben der Stadt. Daneben sind zusätzlich auch punktuelle Ergänzungen erforderlich. Das künftige Flächenwachstum erfolgt bedarfsgerecht und in Form von kleinflächigen Abrundungen des Stadtgebietes gemäß dem Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“.

4. Neue Wohneinheiten entspannen den Wohnungsmarkt

Eine Zielmarke von 4.830 neuen Wohneinheiten gemäß der Jenaer „Wohnbauflächenkonzeption Jena 2035“ soll den Druck auf den Wohnungsmarkt mindern und die soziale Ausgewogenheit sichern. Durch eine kluge Balance zwischen Wohnraumschaffung und Ressourcenschutz können steigende Mieten begrenzt und bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden.

5. Eine starke Wirtschaft und Wissenschaft sind der Motor der Stadt

Die positive Entwicklung der „Lichtstadt Jena“ als Zentrum der Region mit seiner exzellenten

Wirtschafts- und Wissenschaftslandschaft ist Nährboden eines hohen Lebensstandards. Die enge Verzahnung von Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft ist ein entscheidender Erfolgsfaktor. Um die Wettbewerbsfähigkeit und den Lebensstandard zu erhalten, sollen gemäß „Arbeitsstätten- und Gewerbeflächenentwicklungskonzept Jena 2035“ bestehende Gewerbeflächen entwickelt und revitalisiert sowie neue Flächen erschlossen werden. Dazu gehören u.a. interkommunale Gewerbeprojekte und die Konzentration wissenschaftlicher Einrichtungen.

#### 6. Jena ist und bleibt eine „Stadt im Grünen“

Jena zeichnet sich durch einen hohen Anteil an Freiflächen und Naturräumen aus, die etwa 80 % des Stadtgebiets einnehmen. Diese Flächen sind essenziell für Erholung, Klimaschutz und Lebensqualität. Auch in der zukünftigen Entwicklung bleibt der für Jena als „Stadt im Grünen“<sup>1</sup> prägende Anteil an Freiflächen dominierend. Eine nachhaltige Stadtentwicklung sichert diese Grünflächen bei gleichzeitiger Bebauung von geeigneten Arealen – und kann somit eine hohe Wohn- und Lebensqualität sowie eine Regulierung des Stadtklimas befördern. Darüber hinaus liegt mit dem Gartenentwicklungskonzept (2024) ein umfassendes, nachhaltiges Gesamtkonzept für die Jenaer Gartenanlagen vor, das den Gartenreichtum der Stadt betrachtet.

<sup>1</sup> Im Ergebnis des ersten Hitze-Checks der Deutschen Umwelthilfe (DUH) schneiden Detmold, Ratingen, Potsdam und Jena unter den 190 deutschen Städten mit mehr als 50.000 Einwohnern als Städte mit „Grüner Karte“, d.h. vergleichsweise wenig Versiegelung und hohem Grünvolumen am besten ab (4. Platz für Jena). [Quelle: Deutsche Umwelthilfe 30.07.2024]

#### 7. Jena fördert klimafreundliche Mobilität

Jena setzt auf klimafreundliche Mobilität. Grundlegend erfolgt die Förderung der Verkehrsarten des Umweltverbundes (ÖPNV, Rad- und Fußverkehr) durch flächen- und verkehrssparende, kompakte und somit klimagerechte Raum- und Siedlungsstrukturen nach dem Prinzip der „Stadt der kurzen Wege“. Maßnahmen wie die Erweiterung des Straßenbahnnetzes, der Ausbau von Radwegen und die Nutzung unterschiedlicher Verkehrsmittel im Verlauf eines Weges (intermodaler Verkehr) tragen zu einer klima- und umweltfreundlichen Mobilität bei.

#### 8. Jena ist und bleibt jung, bunt und vielfältig

Als Forschungs- und Hochschulstadt ist Jena ein Zentrum von Innovation, Vielfalt und interkulturellem Austausch. Jena verfügt mit dem Uniklinikum in Lobeda über einen überregional wirksamen Gesundheitscampus, an dem sich Fachkompetenz und moderne Medizintechnik bündeln. Forschung, Universität, Hochschule und vielfältige Bildungsangebote werden als wichtige Impulsgeber gesichert, sie befördern – gemeinsam mit vielfältigen Freizeit-, Kultur- und Sportangeboten – eine hohe Lebensqualität in Jena.

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist somit eine zentrale Maßnahme, um die Stadt Jena nachhaltig

und klimawandelangepasst weiterzuentwickeln und dabei ihre Lebensqualität zu bewahren.

#### **Zu 001: Bisherige Verfahrensschritte - frühzeitige Öffentlichkeits- u. Behördenbeteiligung**

Der Planungsstand FNP-„Vorentwurf“ lag vom 20.02. bis 31.03.2023 frühzeitig offen, er wurde für eine Dauer von 6 Wochen auf der Internetpräsenz der Stadt Jena breiten Bevölkerungskreisen zugänglich gemacht (Online-Beteiligungsplattform auf [www.jena.de/fnp](http://www.jena.de/fnp)). Darüber hinaus bestand die Möglichkeit, die Planunterlagen in Papierform im Verwaltungsgebäude Am Anger 26 einzusehen. Die Öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt 06/23 vom 09.02.2023.

Parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand die formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB statt. Diese wurden mit Anschreiben vom 02.02.2023 über die öffentliche Auslegung des FNP-Vorentwurfs benachrichtigt und zur Stellungnahme aufgefordert. Es erfolgten 174 Anschreiben an Behörden / TÖB sowie politische Gremien des Jenaer Stadtrates (Fraktionen, Beiräte, Ortsteilräte) und Verwaltung mit Eigenbetrieben.

Innerhalb dieser 1. Phase der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind insgesamt 261 Schreiben eingegangen. Von 174 aufgeforderten Behörden bzw. Stellen haben 52 eine Stellungnahme abgegeben. Die eingegangenen Stellungnahmen bezogen sich oft auf mehrere Themen. Zur besseren inhaltlichen Erfassung der Belange erfolgte eine thematische Sortierung in 18 Themenfelder.

Sämtliche eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden geprüft. Die ausführliche Tabelle zum Umgang mit den eingegangenen Anregungen und Hinweisen enthält den innerhalb der Stadtverwaltung fachlich abgestimmten Abwägungsvorschlag.

#### **Die Prüfergebnisse sind in der ausführlichen Tabelle (Anlage 1a) thematisch zusammengefasst.**

Am 17.10.2024 **billigte** der Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss (SUA) als vorberatendes Arbeitsgremium den **Umgang mit den frühzeitigen Anregungen** zum Planungsstand „Vorentwurf“ gemäß dieser tabellarischen Übersicht (Anlage 1a).

Der innerhalb der Stadtverwaltung abgestimmte fachliche Abwägungsvorschlag basiert grundsätzlich auf bereits bestehenden parlamentarischen Beschlusslagen, gefassten Planungsabsichten der Stadt und beschlossenen Fachkonzeptionen (z.B. Wohnbauflächen-, Gewerbeflächen-, Gartenentwicklungskonzept, Stadtklimakonzept, ÖPNV-Konzept, etc.).

Genereller **planerischer Ansatz** zum **Umgang mit den Äußerungen** ist insbesondere das verfolgte Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“, welches über die abstrahierenden Bauflächen-Darstellungen des FNP umgesetzt wird. Die Entwicklung kompakter Siedlungsstrukturen sowie eine behutsame und bedarfsangepasste Siedlungsentwicklung vorrangig entlang von Verkehrslinien bzw. auf Flächen mit bestehender Randerschließung hilft nicht nur, Wege zu

verkürzen und damit MIV und schädliche Treibhausgasemissionen zu reduzieren, sondern auch Fläche zu sparen und eine klimafreundliche nachhaltige Stadtentwicklung umzusetzen.

**Zu 002: Flächennutzungsplan-Entwurf**

**Auf der Grundlage des positiven Votums des SUA vom 17.10.2024 wurde der Flächennutzungsplan-„Vorentwurf“ anschließend zum Planstand „Entwurf“ überführt.**

Die sich aus der Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung (Anlage 1a) ergebenden Anpassungen der FNP-Planbestandteile erfolgten somit mit politischem Konsens.

Darüber hinaus erfolgten im Rahmen der Erstellung des FNP-„Entwurf“ – ohne Bezug zu Tabelle (Anlage 1a) – **weitere redaktionelle Korrekturen von Darstellungen im Planteil.** Grundlage waren bestehende Beschlusslagen des Stadtrates, nachrichtliche Übernahmen anderer gesetzlicher Vorschriften oder die tatsächliche Bestandssituation. Diese Korrekturen werden aus Gründen der vollständigen Transparenz hier aufgeführt:

Planzeichen „sozialen Zwecken“ an Erfurter Straße 35	Ergänzung des Planzeichens „sozialen Zwecken dienende Einrichtungen“ <b>gemäß der bestehenden</b> Nutzung als Gemeinschaftsunterkunft im Bestand.
Planzeichen „Kita“ an Forstweg 34 und Frauengasse 11	Entfall der Planzeichen „Kita“ nach Nutzungsaufgabe <b>gemäß Beschluss</b> 24/2480-BV zum Kita-Bedarfsplan 2024/25 bzw. Beschluss 23/2115-BV zur mittelfristigen Kita-Bedarfsplanung.
Ebereschens- straße 9 (am S.- Allende-Platz)	Aktualisierung an der Ebereschensstraße 9: Der 2023 errichtete Einzelhandelsstandort wird <b>gemäß seines Bestandes</b> in die FNP-Darstellung als Sonderbaufläche GEH übernommen (anstatt bisher gemischte Baufläche).
Gewerbe Bestand „An der Neuen Schenke“	Korrektur (Rücknahme) Bahnfläche <b>gemäß Bestand</b> , da sich das Flurstück Drackendorf Flur 2, Flst. 121/8 inzwischen in kommunalem Eigentum befindet.
Geplantes Begegnungs- zentrum Winzerla	Ergänzung des Planzeichens „sozialen Zwecken dienende Einrichtungen“ <b>gemäß Beschluss</b> 23/2305-BV "Bürgerzentrum in Winzerla" vom 24.01.2024, der Zusage von Fördermitteln „Nationale Projekte des Städtebaus“ und gemäß Einleitungsbeschluss des Stadtrates zum Bebauungsplan B-Wz07 vom 26.03.2025.
Potenzielle Ausgleichs- flächen	Aktualisierung potentieller Ausgleichsflächen <b>gemäß der GIS-Fachscha</b> le des FD Umweltschutz, insbesondere Ergänzung potentieller Ausgleichsflächen mit Maßnahmen- schwerpunkt „Strukturanreicherung des Offenlandes / der Feldflur“ (An der Jägerbergstraße, Am Heiligenberg, Nordhang Laasaner Tal, nördlich Kunitz, östlich Laasan, an

Straße nach Golmsdorf, am Jenzighang, nördlich Wogau, am Drackendorfer Weg, nördlich Nahverkehr Burgau)

**Nachrichtliche Übernahmen:** (Festsetzungen gemäß anderer gesetzlicher Vorschriften)

Landschafts- schutzgebiet bei Lützeroda	<b>Nachrichtliche Übernahme</b> des neuen Grenzverlaufes des LSG gemäß abgeschlossenem Herausnahmeverfahren i.R. des B-Lr 02 „Wohnbebauung an der Isserstedter Straße“ (Thüringer Staatsanzeiger 29/2024 vom 15.07.2024).
Denkmalschutz	Aktualisierung der <b>nachrichtlichen Übernahme</b> von Denkmalschutzensembles und flächenrelevanten Einzeldenkmalen gemäß Denkmalliste des Landes Thüringen entsprechend ThürDSchutzG (Bachstraßenviertel, Bereich am Philosophenweg, an Lessingstraße sowie Helmholtzweg, Gefallenendenkmal Friedensberg, Hårdrich-Villa, Ostfriedhof, Institut Burgweg).
festgesetzte Ausgleichs- flächen	Aktualisierung der <b>nachrichtlichen Übernahme</b> festgesetzter Ausgleichsflächen.
Überschwem- mungsgebiet des Fließgewässers Roda	Aktualisierung der <b>nachrichtlichen Übernahme</b> des neu-festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Roda (HQ100) gemäß der Rechtsverordnung des TLUBN (Bekanntmachung Amtsblatt 4/25).

Die **Berücksichtigung weiterer aktueller Fachkonzepte** (Auswahl) erfolgte im Rahmen der Erstellung des FNP-„Entwurf“ wie folgt:  
Dem Auftrag aus dem Klima-Aktionsplan gemäß Maßnahmesteckbrief SM03 „Prüfung und Optimierung des Flächennutzungsplans“ wird über die Integration der Ergebnisse des am 26.02.2025 beschlossenen **„Stadtklimakonzeptes für die Stadt Jena“** und die informative Beikarte "Anpassung an den Klimawandel" (Anlage 2c) gefolgt. Wie im Bericht zum Stadtklimakonzept gutachterlich festgehalten, ist die Umsetzung der baulichen Entwicklungsflächen ohne erhebliche Auswirkungen auf das lokale Klima unter der Voraussetzung einer klimaangepassten Bauweise möglich. Da klimaangepasstes Bauen am einfachsten bei Neubauten umzusetzen ist, bieten die geplanten Flächenentwicklungen die Möglichkeit, sich an die Folgen des Klimawandels anzupassen, um gesunde Lebensbedingungen in der Stadt Jena auch in Zukunft zu gewährleisten. Die Ergebnisse des Stadtklimakonzeptes sind zugleich als eine Grundlage für die Berücksichtigung der klimatischen Belange in der FNP-Umweltprüfung in den Umweltbericht eingeflossen (Einzelflächensteckbriefe im Umweltbericht, Anlage 2d). Maßnahmen zur Klimaanpassung können somit frühzeitig in den weiteren Planungsprozess eingebunden und über verbindliche Bebauungspläne festgesetzt werden.

Aus der **„Kommunalen Wärmeplanung“** für Jena sind aktuell keine Darstellungen gemäß § 5 BauGB für den FNP ableitbar (z.B. Flächen für Ver- und

Entsorgungsanlagen). Künftige Ergebnisse aus der Umsetzung der Fachplanung können jedoch bei gegebener Konkretheit, Relevanz und Flächengröße nachrichtlich in den FNP übernommen werden.

Der „**Hitzeaktionsplan**“ der Stadt Jena hat das Ziel, die gesundheitlichen Folgen des Klimawandels, insbesondere von extremer Hitze, effizient zu kommunizieren, ein situations-gerechtes Risikoverhalten zu erreichen und präventive Handlungsmöglichkeiten aufzuzeigen. Kernstück ist der Maßnahmenkatalog mit verbindlichen Maßnahmen sowie klar definierten Zuständigkeiten und Arbeitsstrukturen. Die Inhalte des Hitzeaktionsplans haben insofern keine Relevanz für die räumliche Planungsebene des FNP.

Ergebnis ist der nun vorliegenden **FNP-„Entwurf“** (Anlage 2a Hauptplan) sowie die ergänzende Begründung (Anlage 2b) mit Umweltbericht (Anlage 2d). Zusätzlich dient die Beikarte „Anpassung an den Klimawandel“ (Anlage 2c) mit ergänzenden Informationen zur Veranschaulichung stadtklimatischer Abwägungsbelange.

Der FNP-„Entwurf“ wird hiermit dem Stadtrat zur Billigung vorgelegt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

#### **Zu 003: Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf / weitere Schritte**

Mit der öffentlichen Auslegung des Planstandes „Entwurf“ sowie der erneuten Einbeziehung der TÖB wird nachfolgend die 2. Phase der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß BauGB durchgeführt.

Die Einordnung des vorliegenden Billigungs- und Auslegungsbeschlusses in das gemäß BauGB vorgegebene bauleitplanerische Aufstellungsverfahren ist der Übersicht Verfahrensschritte in Anlage 3 zu entnehmen.

Nach Abwägung der vorgebrachten Anregungen und Hinweise zum FNP-„Entwurf“ (**Abwägungsbeschluss** durch den Stadtrat – gemäß derzeit angestrebtem Zeitplan ca. Sommer 2026) kann eine abschließende Fassung des FNP erstellt werden.

Mit dem abschließenden **Feststellungsbeschluss** des Stadtrates und Billigung von Begründung und Umweltbericht (gemäß derzeit angestrebtem Zeitplan ca. Ende 2026/Anfang 2027) kann sodann die finale Genehmigungsfassung des FNP der Höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorgelegt werden. Seine Wirksamkeit erhält der fortgeschriebene FNP mit Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB.

#### **Hinweise zu den Anlagen 1 bis 4:**

#### **Anlagen 1a, 1b und 1c zur frühzeitigen Beteiligung** (siehe Beschlusspunkt 001)

#### **Anlage 1a: umfassende Tabelle zum Umgang mit den eingegangenen Anregungen und Hinweisen (thematisch sortiert)**

Die ausführliche Tabelle (ca. 430 Seiten) enthält in der linken Tabellenseite den Wortlaut des Einreichers – die Absender aus der Öffentlichkeit wurden zu deren

Anonymisierung geschwärzt. Die rechte Tabellenseite führt die fachlich abgestimmte Stellungnahme der Stadtverwaltung auf.

Der Umgang mit den frühzeitigen Anregungen wird dem Stadtrat zur Billigung vorgelegt.

#### **Anlage 1b: thematisch sortierte Kurzübersicht eingegangener Anregungen und Hinweise**

Alle eingegangenen Hinweise und Anregungen sind mit ihrer Codierungs-Nummer für den schnellen Leser in einer tabellarischen Kurzübersicht thematisch zusammengefasst. Zur besseren inhaltlichen Erfassung der Belange erfolgte eine thematische Sortierung in 18 Themenfelder.

In dieser Kurzübersicht ist ablesbar, ob eine Anregung nach fachlicher Bewertung durch die Verwaltung eine entsprechende Änderung im FNP-Planteil zur Folge hat oder nicht (Farbigkeit der Tabellenfelder rot oder grün).

Durch den Einreicher eingebrachte Hinweise können zu Anpassungen in Begründung oder Umweltbericht führen oder werden zur Kenntnis genommen (sie führen nicht zu einer Änderung im Planteil).

Zusätzlich sind die für eine räumliche Verortung geeigneten Themen in der linken Tabellenspalte durch eine orange-farbige Filling markiert.

#### **Anlage 1c: Karte\_Verortung ausgewählter Themen**

Die für eine räumliche Verortung geeigneten Themen wurden für eine schnelle Lage-Einordnung auf der Kartengrundlage des FNP-Vorentwurfes gekennzeichnet. Hier ist wiederum durch die verschiedene Farbigkeit der Umgrenzungslinien erkennbar, ob aus fachlicher Sicht eine entsprechende Änderung im Planteil erfolgen soll (rote Umrandung) oder nicht (grüne Umrandung).

Zur besseren Sichtbarkeit der entsprechenden Themen-Umrandungen auf der Karte ist der FNP-„Vorentwurf“ im Hintergrund mit einer leichten Transparenz versehen worden.

Die redaktionellen Korrekturen (zeitlich nach SUA-Beschluss am 17.10.2024; siehe Erläuterungen zuvor unter 002) sind in dieser Übersichtskarte nicht erfasst.

#### **Anlagen 2a, 2b, 2c und 2d: Unterlagen zum FNP-„Entwurf“**

Basierend auf dem SUA-Beschluss 24/0086-BV vom 17.10.2024 zum Umgang mit den frühzeitigen Anregungen wurde der Flächennutzungsplan-„Vorentwurf“ zum Planstand „Entwurf“ überführt.

Ergebnis sind der nun vorliegenden FNP-„Entwurf“ (Anlage 2a, Hauptplan) sowie die ergänzende Begründung (Anlage 2b) mit Umweltbericht (Anlage 2d). Die Beikarte „Anpassung an den Klimawandel“ (Anlage 2c) als Bestandteil der Begründung dient zusätzlich zur Veranschaulichung stadtklimatischer Abwägungsbelange.

#### **Anlage 3: Übersicht\_Verfahrensschritte**

Gemäß der im Baugesetzbuch (BauGB) vorgegebenen Verfahrensschritte erfolgt nach der frühzeitigen Offenlage des „Vorentwurf“ die Erarbeitung des Planstand „Entwurf“. Der „Entwurf“ wird mit dieser Beschlussvorlage dem Stadtrat zur Billigung vorgelegt (Billigungs- und Auslegungsbeschluss) und der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zugeführt.

**Anlage 4: Klimacheck**

Die Auswirkungen dieser Beschlussvorlage 25/0366-BV auf das Klima werden als weitgehend klimaneutral eingeschätzt. Durch die Entwicklung kompakter Siedlungsstrukturen gemäß dem städtebaulichen Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ und durch eine behutsame und bedarfsangepasste Siedlungsentwicklung wird eine verkehrsreduzierende Siedlungs- und Nutzungsstruktur umgesetzt. Dieses Vorgehen entspricht den Nachhaltigkeitszielen Jenas und den Zielen einer klimawandelgerechten Stadt.

**Hinweis:**

Die Anlagen des vorstehenden Beschlusses können bei der Stadt Jena, Büro Stadtrat, Am Anger 15 in 07743 Jena, Zimmer 0\_15 (EG) – nach telefonischer Vereinbarung (03641 / 492036) – während der Dienstzeiten eingesehen werden und sind unter <https://sessionnet.owl-it.de/jena/bi/info.asp> abrufbar.

**Jahresabschluss 2023 des optimierten  
Regiebetriebes Kommunale  
Informationstechnik und  
Telekommunikation (KIT) / Wahl des  
Abschlussprüfers 2024**

- beschl. am 25.06.2025, Beschl.-Nr. 25/0477-BV

- 001 Der Jahresabschluss 2023 des Regiebetriebes Kommunale Informationstechnik und Telekommunikation wird festgestellt.
- 002 Der Regiebetriebsleitung wird für das Wirtschaftsjahr 2023 Entlastung erteilt.
- 003 Der Jahresüberschuss 2023 in Höhe 1.744.791,88 € wird auf neue Rechnung vorgetragen.
- 004 Vom Eigenbetrieb Kommunale Immobilien Jena (KIJ) wurden zum 01.01.2023 alle dem Betriebszweig IT zuzurechnenden Vermögensgegenstände und Schulden auf den neu gegründeten Regiebetrieb Kommunale Informationstechnik und Telekommunikation Jena übertragen.
- 005 Aus der Weiterleitung von Fördermitteln von der Stadt Jena hat KIT in 2023 einen Investitionszuschuss in Höhe von 20.559,26 € erhalten, welcher als Sonderposten bilanziert wird.
- 006 Zum Wirtschaftsprüfer für den Jahresabschluss per 31.12.2024 des Regiebetriebes Kommunale Informationstechnik und Telekommunikation wird die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft bestellt.

**Begründung:****zu 001 und 002:**

Der Jahresabschluss 2023 des Regiebetriebes Kommunale Informationstechnik und Telekommunikation wurde durch die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft. Die Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Es wurde ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Wirtschaftsprüfer bestätigt, dass der Jahresabschluss den Rechtsvorschriften entspricht und

unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebes vermittelt.

Der Lagebericht der Regiebetriebsleitung stellt die Lage des Regiebetriebes und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Die größten Risikopotentiale sieht die Regiebetriebsleitung derzeit darin durch technische Abhängigkeiten und die Komplexität der Systeme in eine nicht mehr mit dem Personalbedarf skalierende IT-Landschaft zu geraten. Ein weiteres Risiko stellt die Situation auf dem Arbeitsmarkt für hochqualifizierte IT-Fachkräfte dar, die dazu führt, dass Stellen nicht zeitnah anforderungsgerecht besetzt werden können. Das wirkt sich negativ auf den Umfang der parallel bearbeitbaren Projekte und Investitionen aus. Weiterhin wird das Risiko, durch Cyberangriffe und unzureichende IT-Sicherheit langfristige Schäden zu erleiden, als hoch eingeschätzt.

Die Liquiditätsausstattung ist gesichert. Ein notwendiger Liquiditätszufluss wäre aber durch bestehende Kontokorrentlinien der Stadt Jena bei verschiedenen Kreditinstituten und durch die Teilnahme am städtischen Cash-Pool aus heutiger Sicht sichergestellt.

Die Bilanzsumme zum 31.12.2023 beträgt 8.153 T€. Das Anlagevermögen beträgt 3.683 T€ bzw. 45,2% der Bilanzsumme und beinhaltet alle entgeltlich erworbene Hard- und Software des Regiebetriebs.

Größter Einzelposten auf der Aktivseite der Bilanz sind die Forderungen gegen die Stadt Jena deren Eigenbetrieben und verbundenen Unternehmen mit 4.065 T€ bzw. 49,9% der Bilanzsumme. Die Höhe ist bedingt durch die Geldeinlage im Cash-Pool der Stadt Jena.

Das Eigenkapital beträgt 6.312 T€ und damit 77,4% der Bilanzsumme.

Als Sonderposten werden 750 T€ bzw. 9,2% der Bilanzsumme bilanziert.

Der Eigenbetrieb war 2023 jederzeit in der Lage, seinen finanziellen Verpflichtungen nachzukommen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung 2023 schließt mit einem Jahresüberschuss von 1.745 T€. Gegenüber dem Wirtschaftsplan für 2023 stellt dies eine Ergebnisverbesserung in Höhe von 1.675 T€ dar. Hier wirken sich gegenüber dem Plan insbesondere der fehlende Personalaufbau sowie damit einhergehend die deutlich niedrigeren Investitionen aus.

**Zu 003:**

Die Regiebetriebsleitung schlägt vor, den Jahresüberschuss 2023 in Höhe von 1.744.791,88 € auf neue Rechnung vorzutragen.

**Zu 006:**

Als Ergebnis einer im Jahr 2021 unter mehreren Anbietern nach fachlichen und preislichen Gesichtspunkten durchgeführten Auswahl wurde die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft am 13.10.2021 durch den Stadtrat als Abschlussprüfer für die städtischen Eigenbetriebe für den Jahresabschluss

erstmalig zum 31.12.2021 und in der Folge bis einschließlich 2023 bestellt. Der unselbständige Betriebszweig IT wurde somit bei KIJ durch die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft. Folglich hatte der Regiebetrieb die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit der Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes zum 31.12.2023 beauftragt.

Parallel zur Abschlussprüfung des Regiebetriebes prüft die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft alle städtischen Eigenbetriebe und bis auf die Stadtwerke Jena GmbH alle städtischen Gesellschaften. Aus Sicht des Gesamtabchlusses der Stadt Jena ist es sinnvoll, diese Parallelität beizubehalten und die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft erneut zum Abschlussprüfer für das Jahr 2024 für den Eigenbetrieb zu bestellen.

#### **Auslegungshinweis:**

Der Jahresabschluss 2023, das Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes sowie der Beschluss über die Verwendung des Jahresgewinns können in der Zeit vom 14.07.2025 bis 25.07.2025 beim Eigenbetrieb Kommunale Immobilien Jena, Paradiesstraße 6, 07743 Jena, 1. OG, eingesehen werden. Vor der Einsichtnahme ist ein Termin mit dem Sekretariat von KIJ unter der Rufnummer 49/7001 oder per E-Mail unter [kij@jena.de](mailto:kij@jena.de) zu vereinbaren.

### **Jahresabschluss 2023 des Eigenbetriebes Kommunale Immobilien Jena (KIJ) / Wahl des Abschlussprüfers 2024**

- beschl. am 25.06.2025, Beschl.-Nr. 25/0478-BV

- 001 Der Jahresabschluss 2023 des Eigenbetriebes Kommunale Immobilien Jena wird festgestellt.
- 002 Der Werkleitung wird für das Wirtschaftsjahr 2023 Entlastung erteilt.
- 003 Der Jahresüberschuss 2023 in Höhe von 1.796.281,91 € wird zu 192.630,63 € ausgeschüttet und zu 1.603.651,28 € in die zweckgebundene Rücklage eingestellt. Die Ausschüttung wird wie folgt vorgenommen:
  - zahlungswirksame Ausschüttung zum 10.07.2025: 5.952,39 €
  - Ausschüttung an KSJ aus Grundstücksverkäufen über die Stadt Jena zum 10.07.2025: 186.678,24 €
- 004 In 2023 wurde von der Stadt Jena die Parcouranlage Jena-Nord in Höhe von 168.799,46 € eingelegt.
- 005 In 2023 wurden auf Grundlage der gemeinsamen Festlegung von KIJ und KSJ Grundstücke von KSJ in Höhe von 7.091,24 € in das Anlagevermögen des Eigenbetriebes eingelegt und Grundstücke an KSJ in Höhe von 109.178,84 € übertragen.
- 006 Übertragen auf den neu gegründeten Regiebetrieb Kommunale Informationstechnik und Telekommunikation Jena wurden zum 01.01.2023 alle dem Betriebszweig zuzurechnenden Vermögensgegenstände und Schulden.

007 Aus der Weiterleitung von Fördermitteln von der Stadt Jena hat KIJ in 2023 Investitionszuschüsse in Höhe von 30.532.318,38 € erhalten, welche als Sonderposten zu bilanzieren sind, soweit sie nicht ertragswirksam zu buchen sind.

008 Zum Wirtschaftsprüfer für den Jahresabschluss per 31.12.2024 des Eigenbetriebes Kommunale Immobilien Jena wird die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft bestellt.

#### **Begründung:**

##### **zu 001 und 002:**

Der Jahresabschluss 2023 des Eigenbetriebes Kommunale Immobilien Jena wurde durch die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft. Die Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Es wurde ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Wirtschaftsprüfer bestätigt, dass der Jahresabschluss den Rechtsvorschriften entspricht und unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebes vermittelt.

Der Lagebericht der Werkleitung stellt die Lage des Eigenbetriebes und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Die größten Risikopotentiale sieht die Werkleitung derzeit in potenziellen Rückzahlungsverpflichtungen für Fördermittel, in den steigenden Baukosten für Neubau und Bestandssanierungsmaßnahmen und im Liquiditätsbereich. Die Liquiditätsausstattung hat sich gegenüber dem Vorjahr etwas entspannt, ggf. reicht das Liquiditätspolster in 2024 aus, um auf Kreditaufnahmen verzichten zu können. Ein notwendiger Liquiditätszufluss wäre aber durch bestehende Kontokorrentlinien der Stadt Jena bei verschiedenen Kreditinstituten und durch die Teilnahme am städtischen Cash-Pool aus heutiger Sicht sichergestellt. Ein weiteres Risiko stellt die Situation auf dem Arbeitsmarkt für Fachpersonal dar, die dazu führt, dass Stellen nicht zeitnah anforderungsgerecht besetzt werden können. Das wirkt sich negativ auf den Umfang der parallel bearbeitbaren Projekte und Investitionen aus.

Die Prüfung nach § 85 Thüringer Kommunalordnung i. V. m. § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz ist in Anlage III des Prüfberichtes dargestellt. Besonderheiten wurden nicht festgestellt.

Die Bilanzsumme zum 31.12.2023 beträgt 490.598 T€. Das Anlagevermögen beträgt 438.245 T€ und umfasst als Sachanlagen insbesondere die Grundstücke und Gebäude, die Bestandteil des Sondervermögens sind (346.586 T€).

Das Eigenkapital beträgt 290.179 T€ und damit 59,1% (Vj.: 63,6%) der Bilanzsumme.

Als Sonderposten werden 147.912 T€ bzw. 30,1% der Bilanzsumme bilanziert (Vj.: 26,4%)

Der Eigenbetrieb war 2023 jederzeit in der Lage, seinen finanziellen Verpflichtungen nachzukommen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung 2023 schließt mit

einem Jahresüberschuss von 1.796 T€. Gegenüber dem Wirtschaftsplan für 2023 stellt dies eine Ergebnisverbesserung in Höhe von 2.139 T€ dar. Hier wirken sich insbesondere die gegenüber dem Plan deutlich niedrigeren Instandhaltungsaufwendungen aus.

#### zu 003:

Die Werkleitung schlägt vor, aus dem Jahresüberschuss 202 in Höhe von 1.796.281,91 einen Betrag in Höhe von 5.952,39 € (davon 186.678,24 € an KSJ) an die Stadt Jena auszuschütten. Diese beruhen auf der Regelung zur anteiligen Abführung von Gewinnen aus Grundstücksverkäufen und werden zahlungswirksam zum 10.07.2025 an die Stadt Jena ausgeschüttet.

Zur Finanzierung der notwendigen Neubauten schlägt die Werkleitung weiter vor, den nicht ausgeschütteten Betrag in Höhe von 1.603.651,28 € in die zweckgebundene Rücklage einzustellen.

#### Zu 008:

Als Ergebnis einer im Jahr 2021 unter mehreren Anbietern nach fachlichen und preislichen Gesichtspunkten durchgeführten Auswahl wurde die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft am 13.10.2021 durch den Stadtrat als Abschlussprüfer für die städtischen Eigenbetriebe für den Jahresabschluss zum 31.12.2021 bestellt. Daraufhin hatte der Eigenbetrieb die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit der Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes zum 31.12.2021 und war seitdem mit der Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes zum 31.12.2022 und 31.12.2023 beauftragt.

Parallel zur Abschlussprüfung des Eigenbetriebs prüft die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft alle städtischen Eigenbetriebe und bis auf die Stadtwerke Jena GmbH alle städtischen Gesellschaften. Aus Sicht des Gesamtabchlusses der Stadt Jena ist es sinnvoll, diese Parallelität beizubehalten und die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft erneut zum Abschlussprüfer für das Jahr 2024 für den Eigenbetrieb zu bestellen.

#### Auslegungshinweis:

Der Jahresabschluss 2023, das Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes sowie der Beschluss über die Verwendung des Jahresgewinns können in der Zeit vom 14.07.2025 bis 25.07.2025 beim Eigenbetrieb Kommunale Immobilien Jena, Paradiesstraße 6, 07743 Jena, 1. OG, eingesehen werden. Vor der Einsichtnahme ist ein Termin mit dem Sekretariat von KIJ unter der Rufnummer 49/7001 oder per E-Mail unter [kij@jena.de](mailto:kij@jena.de) zu vereinbaren.

*Berichtigung der Bekanntmachung am 15.05.2025 im Amtsblatt Nr. 19/25*

#### Entwicklung des Bahnhofs Jena-Zwätzen

- beschl. am 29.04.2025, Beschl.-Nr. 25/0320-BV

001 Der Oberbürgermeister wird beauftragt, zu prüfen, wie der Eisenbahn-Haltepunkt Zwätzen und dessen Umfeld langfristig umgestaltet werden können, sodass sich die Erreichbarkeit und der Kurzaufenthalt für Fußgänger, Radfahrer, den ÖPNV und Kraftfahrzeuge verbessern. Das Ergebnis ist im Sinne einer

Rahmenplanung dem Stadtentwicklungsausschuss bis zum **30. April 2026** vorzulegen. Der Ortsteilrat Zwätzen soll einbezogen werden.

002 Zusätzlich wird der Oberbürgermeister beauftragt, bis zum 31.12.2025 geeignete Standorte für Fahrradabstellanlagen im Umfeld des Haltepunkts Zwätzen zu identifizieren und deren Einrichtung zu veranlassen.

#### Begründung:

Mit der Bahn lässt sich Jena, insbesondere das Stadtzentrum, sehr viel schneller und bequemer erreichen als mit jedem anderen Verkehrsmittel. Der Nachteil ist die im Vergleich zu Bus und Straßenbahn geringere Anzahl an Fahrten pro Zeit. Dies kann sich jedoch in fernerer Zukunft zumindest graduell ändern.

Der Nordteil Jenas verfügt mit dem Haltepunkt Zwätzen über einen Anschluss, der Nutzern ermöglicht, zügig sowohl das Stadtzentrum als auch das Gewerbegebiet Göschwitz und Ziele außerhalb Jenas zu erreichen. Allerdings besteht der Haltepunkt bislang nur aus zwei Bahnsteigen mit „Bushäuschen“, ist schwer erreichbar und verfügt über kaum ausgewiesene Wegebeziehungen.

Langfristig sollte es daher das Ziel sein, die Anbindung des Haltepunktes zu verbessern. Dazu gehören beispielsweise klare Wegebeziehungen für Fußgänger und Radfahrer für die Anwohner sowie entsprechende Radabstellplätze. Die Bedeutung des Haltepunktes wird mit der Bebauung des Umfeldes (Stichwort Oelste) zunehmen.

Durch einen zusätzlichen Bus-Haltepunkt in der Nähe des Bahnhofs könnten Umsteigemöglichkeiten für Nutzer aus der weiteren Umgebung des nördlichen Jenas (z.B. Kunitz) und dem nördlichen Umland der Stadt geschaffen werden. Gleiches gilt für Fahrgäste, die mit dem Pkw gebracht oder abgeholt werden. Momentan ist dies nur sehr improvisiert möglich, da keine Kurzzeitparkplätze ausgewiesen sind und das Halten oft zu einem Verkehrshindernis wird.

Durch den Bau des Kreisverkehrs Wiesenstraße/Brückenstraße sowie die Verlängerung der Wiesenstraße selbst ergeben sich neue Möglichkeiten, die Erreichbarkeit des Haltepunktes zu verbessern. Diese Optionen sollten geprüft werden, um eine bessere Nutzung des Bahnhofs zu ermöglichen.

Auf Grundlage dieser Punkte soll eine Zielplanung erarbeitet werden, wie das Umfeld des Haltepunktes langfristig attraktiv und funktional gestaltet werden kann, damit eine mögliche Mobilisierung der umliegenden Flächen frühzeitig vorbereitet werden kann. Dies käme zumindest einer Rahmenplanung gleich, ohne allerdings den Aufwand der Planungen zum Westbahnhof in derselben Größenordnung zu erfordern.

## Abwägungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB- Wz 06 "Wohnbebauung Oßmaritzer Straße"

- beschl. am 29.04.2025, Beschl.-Nr. 24/0093-BV

001 Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBB-Wz 06 „Wohnbebauung Oßmaritzer Straße“ eingegangenen Anregungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nach § 1 Abs. 7 BauGB entsprechend der beigefügten tabellarischen Zusammenstellung (Anlage 1) abgewogen.

002 Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, welche Stellungnahmen abgegeben haben, von diesem Ergebnis unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

### Begründung:

zu 001:

Der vom Stadtrat der Stadt Jena in seiner Sitzung am 28.02.2024 gebilligte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBB-Wz 06 „Wohnbebauung Oßmaritzer Straße“ (23/2285-BV) wurde vom 08.04.2024 bis einschließlich 18.05.2024 auf der Internetpräsenz der Stadt Jena veröffentlicht. Darüber hinaus bestand die Möglichkeit, die Planunterlagen in Papierform im Verwaltungsgebäude Am Anger 26 einzusehen.

Mit Schreiben vom 05.04.2024 wurden die Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) über die öffentliche Auslegung des Planentwurfs benachrichtigt und zur Stellungnahme aufgefordert. Es wurden 42 Behörden und TöB angeschrieben.

Insgesamt sind im Beteiligungszeitraum 25 Stellungnahmen von Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange (TöB) eingegangen.

Mit Schreiben vom 11.04.2022 wurden insgesamt 12 direkte Nachbarn angeschrieben. Aus der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme abgegeben.

Inhaltlich wurden u.a. Hinweise und Anregungen zu folgenden Sachverhalten benannt:

- Medienverlegung (insbesondere Umverlegung Fernwärmetrasse)
- Niederschlagsentwässerung (Rückhaltung von Regenwasser)
- Plandarstellung
- Schallschutz

Sämtliche eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden geprüft. Die Prüfergebnisse sind in der Abwägungstabelle (Anlage 1) zusammengefasst. Sich aus den eingegangenen Anregungen und Hinweisen ergebende Anpassungen an der Planzeichnung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan wurden eingearbeitet. Sie berühren jedoch nicht die Grundzüge der Planung, sondern dienen der Klarstellung von Sachverhalten.

Insgesamt wurden viele redaktionelle Hinweise vorgebracht. Diese wurden in die Planunterlagen übernommen bzw. klargestellt. Aus den vorgebrachten Anregungen resultierten Änderungen und Ergänzungen an den textlichen Festsetzungen zu Leitungsrechten und Trafostationen, zum Schallschutz, zur Farbigkeit der Fassaden sowie zum Umgang mit belastetem Aushubmaterial.

Weitere Hinweise betrafen den Umgang mit Bestandsmedien, den Verkehr, die Gestaltung und Bepflanzung der Außenanlagen sowie zur Anzahl von PKW- und Fahrradstellplätzen.

Aufgrund der anspruchsvollen medientechnischen Erschließung der Einzelgebäude und der bereits fortgeschriebenen Entwurfsplanung, wurden nach der Veröffentlichung des Entwurfs und der TöB-Beteiligung nochmals Stellungnahmen der örtlichen Versorger (Jena Netze und Jena Wasser) angefragt und in die Abwägung mit aufgenommen. Die Versorger bestätigten die vorliegende Planung. Planänderungen ergaben sich nicht, es wurden lediglich Hinweise für die Baugenehmigungsunterlagen und zur Baudurchführung vorgebracht.

Am 29.01.2025 wurde die „Stellplatzsatzung der Stadt Jena“ vom Stadtrat beschlossen und am 28.02.2025 im Amtsblatt bekannt gemacht. Hinsichtlich der bereits fertiggestellten Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde auf eine Einarbeitung der Stellplatzsatzung in die Begründung und in Abwägung verzichtet. Alle für das Vorhaben notwendigen Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellanlagen werden im Baugenehmigungsverfahren über die „Stellplatzsatzung der Stadt Jena“ nach Anzahl und Ausführung geregelt. Aufgrund der besonderen ÖPNV-Lagegunst des Vorhabengebiets kann sich die bisher geplante Anzahl von 76 Kfz-Stellplätzen in der Tiefgarage noch verringern. Die Festsetzung einer genauen Anzahl von Kfz-Stellplätzen war im VBB nicht möglich, da sich im Zuge der Ausführungsplanung des Vorhabens noch Änderungen in der Anzahl der Wohn- und Gewerbeeinheiten des Vorhabens ergeben können. Im Durchführungsvertrag wird auf die Regelungen der aktuell gültigen Fassung der Stellplatzsatzung zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens verwiesen. Nachteilige Auswirkungen des Vorhabens auf die Funktionsfähigkeit des öffentlichen Straßenverkehrs sind nicht zu erwarten. Die Funktionsfähigkeit des Vorhabens ist ebenfalls gegeben.

Infolge von erhöhten Schallschutzanforderungen für die Tiefgaragenzufahrt, wurde die Anzahl der öffentlich zugänglichen Stellplätze mittels einer Festsetzung auf sieben Stellplätze beschränkt.

Die genaue Anzahl von bisher 114 geplanten Fahrradabstellplätze in der Tiefgarage und in oberirdischen Fahrradabstellanlagen kann sich aufgrund der abweichenden Bemessungsgrundlage der neuen Stellplatzsatzung (1 Abstellplatz je 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche) noch geringfügig ändern.

Die am 12.07.2024 nachgereichte gutachterliche Stellungnahme zum Schallschutz für die Zulässigkeit von sieben öffentlichen Kfz-Stellplätzen in der Tiefgarage, ist der Anlage 1 - Zusammenstellung der Anregungen und Hinweise - als Anhang beigefügt.

Für die normenklare Zuordnung der Festsetzungen erfolgte im Satzungsplan teilweise eine Neuordnung und geänderte Nummerierung gegenüber des Planstandes der Veröffentlichung. Inhaltliche Änderungen, welche die Grundzüge der Planung betreffen, wurden nicht vorgenommen.

zu 002:

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet,

die eingegangenen Stellungnahmen zu prüfen und die Einreicher\*Innen über das Ergebnis zu informieren. Die Verwaltung wird diesem Auftrag nach gefasstem Beschluss nachkommen.

#### Klimacheck:

Der Klimacheck kommt zur Einschätzung, dass sich das Vorhaben weitgehend klimaneutral mit einer geringfügigen positiven Tendenz auswirkt, da der Standort vorbelastet, hochversiegelt und wenig durchgrünt ist. Aufgrund der Planfestsetzungen kommt es zu einer Verbesserung der klimatischen Situation, u.a. durch die Festsetzungen zu Baumpflanzungen und Dachbegrünung sowie zur Regenrückhaltung. Der Einsatz moderner Baumaterialien und -technologien sowie die Beachtung der aktuellen Regeln und Richtlinien bei der Projektumsetzung sollen dafür sorgen, dass in Bezug auf Klimaauswirkungen eine Verbesserung eintritt. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung i.S.d. § 13a BauGB leistet das Vorhaben einen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und der Innen- vor Außenentwicklung. Im Hinblick auf die Flächeninanspruchnahme und hinsichtlich des Ausbaues der erneuerbaren Energien wirkt sich Vorhaben deutlich positiv aus. Hinsichtlich der Treibhausgasemissionen ist fast immer von einer Mehrbelastung für die Herstellung der Baustoffe auszugehen. Durch die gute Anbindung des Projektgebiets an den ÖPNV, die soziale Infrastruktur sowie an Nahversorgungseinrichtungen, sollte das neue Wohngebiet keine nennenswerten verkehrlichen Belastungen erzeugen.

#### Hinweis:

Die Anlagen des vorstehenden Beschlusses können bei der Stadt Jena, Büro Stadtrat, Am Anger 15 in 07743 Jena, Zimmer 0\_15 (EG) – nach telefonischer Vereinbarung (03641 / 492036) – während der Dienstzeiten eingesehen werden und sind unter <https://sessionnet.owl-it.de/jena/bi/info.asp> abrufbar.

### Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB- Wz 06 "Wohnbebauung Oßmaritzer Straße" - beschl. am 29.04.2025, Beschl.-Nr. 24/0095-BV

001 Die Stadt Jena stimmt dem als **Anlage A** beigefügten Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBB-Wz 06 „Wohnbebauung Oßmaritzer Straße“ zu und beauftragt den Oberbürgermeister, den Vertrag abzuschließen.

002 Der Oberbürgermeister wird beauftragt den Vertrag erforderlichenfalls in einzelnen Punkten redaktionell zu aktualisieren.

#### Begründung:

zu 001

Voraussetzung für die rechtskonforme Beschlussfassung gemäß Nr. 001 dieser Vorlage ist ein gefasster Abwägungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBB-Wz 06 „Wohnbebauung Oßmaritzer Straße“ (24/0093-BV). Die Vorlage zum Abwägungsbeschluss soll in gleicher Sitzung behandelt werden. Nur wenn die Vorlage zur Abwägung vorab tatsächlich beschlossen wurde, kann die vorliegende Vorlage zur Zustimmung des Durchführungsvertrages ebenfalls beschlossen werden. Der Beschluss der

vorliegenden Beschlussvorlage ist wiederum Voraussetzung zur Behandlung der Beschlussvorlage 24/0096-BV - Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB-Wz 06 "Wohnbebauung Oßmaritzer Straße". Die Behandlung der genannten Vorlage soll ebenfalls in gleicher Sitzung erfolgen.

Im Unterschied zu einem sogenannten Angebots-Bebauungsplan (§ 30 BauGB) ist das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 12 BauGB) auf eine zügige Umsetzung eines konkreten Vorhabens ausgerichtet. Um dies sicherzustellen, hat der Gesetzgeber im § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB bestimmt, dass vor Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger geschlossen werden muss.

Der Entwurf des Durchführungsvertrags wurde dem Ortsteilrat Jena-Winzerla am 23.04.2025 vorgestellt.

Neben der Zustimmung des Stadtrates bedarf dieser Durchführungsvertrag keiner notariellen Beurkundung, da es weder Grundstücksübertragungen an die Stadt gibt, noch Verflechtungen zu anderen Verträgen (z.B. Kaufverträge) bestehen. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann nur wirksam in Kraft treten, wenn der Durchführungsvertrag vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen wurde, weshalb die Unterzeichnung vor dem Satzungsbeschluss erfolgte. Der Durchführungsvertrag wird jedoch unter der aufschiebenden Bedingung geschlossen, dass der Stadtrat diesem Vertrag zustimmt und der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan danach gefasst wird.

Der Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Jena und der TW Wohnbau Oßmaritzer Straße GmbH & Co. KG (Vorhabenträgerin) regelt gemäß § 12 Abs. 1 BauGB wesentliche Sachverhalte für die Umsetzung des VBB-Wz 06 mit Vorhaben- und Erschließungsplan.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt den Bau eines neuen Wohnquartiers auf bereits bebauten Grundstücken im Ortskern von Jena Winzerla. Das Vorhabengebiet umfasst die Flurstücke 140/5, 140/6, 141/5, 141/6, 141/8 in der Flur 3 der Gemarkung Winzerla.

Alle Gebäude werden als dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit zurückspringenden Staffelgeschoss errichtet, die sich an einer zentralen Erschließungsachse orientieren. Die Gebäudehöhen variieren zwischen den südlichen (OK 194,8 bis 195,5 m ü. NHN) und nördlichen (OK 189,7 bis 190,60 m ü. NHN) Gebäuden. Die äußere Erschließung des Wohnquartiers ist bereits gesichert und erfolgt über die bestehende Oßmaritzer Straße sowie den Stichweg der Hugo-Schrade-Straße, welche teilweise in den Geltungsbereich aufgenommen wurden, um Anpassungen im Zuge der notwendigen Umgestaltung von Einfahrten und Gehwegbereichen vornehmen zu können. Die innere Erschließung der Einzelgebäude erfolgt über eine zentrale Mittelachse, die nicht öffentlich gewidmet wird. Das Erschließungskonzept sieht eine Freihaltung der privaten Mittelachse vom Verkehr vor. Für Rettungsfahrzeuge und kleinere Lieferfahrzeuge wird eine Andienung bis an die Gebäude jedoch baulich ermöglicht. Für die Abfallentsorgung soll die Befahrung

der Privatstraße mit einer Dienstbarkeit zugunsten des KommunalService Jena gesichert werden. Die Eintragung dieser Dienstbarkeit wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Alle für das Vorhaben notwendigen KfZ-Stellplätze und Fahrradabstellanlagen werden über die vom Stadtrat, am 29.01.2025, beschlossene „Stellplatzsatzung der Stadt Jena“ nach Anzahl und Ausführung geregelt. Aufgrund der besonderen ÖPNV-Lagegunst des Vorhabengebiets kann sich die bisher geplante Anzahl von 76 KfZ-Stellplätzen in der Tiefgarage noch verringern.

Infolge von erhöhten Schallschutzanforderungen für die Tiefgaragenzufahrt, wurde die Anzahl der öffentlich zugänglichen Stellplätze mittels einer Festsetzung auf sieben Stellplätze be-schränkt.

Die genaue Anzahl von bisher 114 geplanten Fahrradabstellplätze in der Tiefgarage und in oberirdischen Fahrradabstellanlagen kann sich aufgrund der abweichenden Bemessungsgrundlage der neuen Stellplatzsatzung (1 Abstellplatz je 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche) noch geringfügig ändern.

Der Durchführungsvertrag umfasst neben der Verpflichtung zu der Realisierung des Vorhabens weitere Verpflichtungen des Vorhabenträgers, zu denen insbesondere gehören:

- Fristen der baulichen Umsetzung und Planung des Vorhabens (Teil II - § V2),
- zu Vorbereitungs-, Sanierungs- und Ordnungsmaßnahmen (Teil II - § V3),
- zur Erschließung des Plangebietes (hier nur Bau von Gehwegen) (Teil III §§ E1 – E7),
- zur Umsetzung von grünordnerischen und artenschutzrechtlichen Maßnahmen (Teil IV §§ G1 – G3, § M1 und Vertrags-Anlagen 2d),
- zu Maßnahmen i.S.d. Immissionsschutzes (Teil IV § M2)
- zu Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser (Teil IV § M3)
- zu Maßnahmen des Baustellenverkehrs und der Baustelleneinrichtung (Teil IV § M4)
- zu Maßnahmen zum Umgang mit Altlasten und Gefahrstoffen (Teil IV § M5) sowie
- zu Sicherheitsleistungen, Vertragsstrafen und Ausgleichsmaßnahmen, zur Kostentra-gung und zum Vorhabenträgerwechsel (Teil V - §§ S1 – S8).

Im vorliegenden Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger die erforderlichen grünordnerischen und artenschutzrechtlichen Maßnahmen in einer festgelegten Zeit zu realisie-ren. Der Nachweis der Grundstücksverfügbarkeit, als Voraussetzung für die Umsetzbarkeit des Vorhabens wurde erbracht. Die Interessen der Allgemeinheit, die sich aus dem Vorhaben erge-ben, betreffen im vorliegenden Fall nur die grünordnerischen und artenschutzrechtlichen Maß-nahmen gemäß der Maßnahmeblätter als Bestandteil der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Der vorliegende Durchführungsvertrag wird wirksam, sobald der Stadtrat der Stadt diesem Ver-trag zugestimmt hat und der Stadtrat den Satzungsbeschluss (24/0096-BV) zum vorhabenbezo-genen Bebauungsplan VBB-Wz 06 „Wohnbebauung Oßmaritzer Straße“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB gefasst hat. Der Vertrag wird unwirksam wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht bis zum 31.06.2026 in Kraft getreten ist (öffentliche Bekanntmachung) oder der Vorhaben-träger einen

bereits eingereichten Bauantrag zurücknimmt, ohne diesen Antrag durch eine Tek-tur zu ersetzen.

Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtungen zur Aufstellung eines vorhaben-bezogenen Bebauungsplanes. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorha-benträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt, ist ausgeschlossen. Für den Fall der Aufhebung der Satzung gemäß § 12 Abs. 6 S. 1 BauGB können Ansprüche des Vorhabenträgers gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden (§ 12 Abs. 6 S. 2 BauGB). Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Laufe eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

#### Hinweis:

Die Anlagen des vorstehenden Beschlusses können bei der Stadt Jena, Büro Stadtrat, Am Anger 15 in 07743 Jena, Zimmer 0\_15 (EG) – nach telefonischer Vereinbarung (03641 / 492036) – während der Dienstzeiten eingesehen werden und sind unter <https://sessionnet.owl-it.de/jena/bi/info.asp> abrufbar.

## Öffentliche Bekanntmachungen

### Aufforderung an Nutzungsrechtinhaber von Grabstätten

Die Nutzungsrechtinhaber (NR) nachfolgender Grabstätten werden gebeten, sich umgehend mit der Friedhofsverwaltung Nordfriedhof in Verbindung zu setzen.

Sollten Sie sich nicht innerhalb von 4 Wochen ab Datum der Bekanntmachung melden, wird die Friedhofsverwaltung nach § 18 der Friedhofssatzung vom 10.11.2021 verfahren.

Nach Ablauf dieser Frist wird das Nutzungsrecht für die Grabstätte als aufgegeben betrachtet und die Grabstätte kostenpflichtig beräumt.

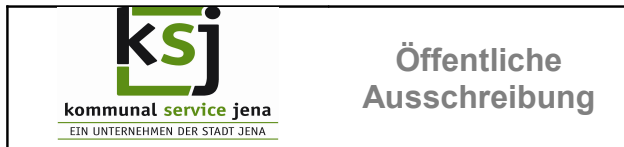
#### NORDFRIEDHOF

Georgi, Irene	UHIIC, UW, Nr. 239	NR:
Grosse, Hans-Otto	Feld 1, UWR, 052	NR:
Minchow, Elfriede	UHIIC, UW, Nr. 588	NR:

#### OSTFRIEDHOF

Hennig, Wolfgang	Feld M, WG, Nr. 012	NR:
Schulze, Renate	Feld A, UW, Nr. 015	NR:

## Öffentliche Ausschreibungen



### Hinweis auf die Bekanntmachung einer öffentlichen Ausschreibung nach VOB/A

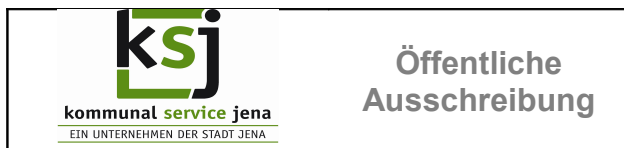
Die Stadt Jena, vertreten durch den Kommunalservice Jena, Löbstedter Straße 56, 07749 Jena (Tel.: 03641 4989-0) veröffentlicht die Bekanntmachung einer öffentlichen Ausschreibung Vergabenummer: **2025-ELT-07** auf der Vergabeplattform [www.dtv.de](http://www.dtv.de) unter folgendem Link:

<https://satellite.dtv.de/Satellite/notice/CXS0Y4GYT0CW8FH7>

sowie auf der Internetseite des Kommunalservice Jena [ksj.jena.de/ausschreibungen](http://ksj.jena.de/ausschreibungen) und [www.bund.de](http://www.bund.de).

**Vorhabenbezeichnung:**  
**Digitalisierung Jenaer Nahverkehrsinfrastruktur und städtischer Lichtsignalanlagen**

**Angebotsfrist:** 31.07.2025, 10:00 Uhr



### Hinweis auf die Bekanntmachung einer öffentlichen Ausschreibung nach VOB/A

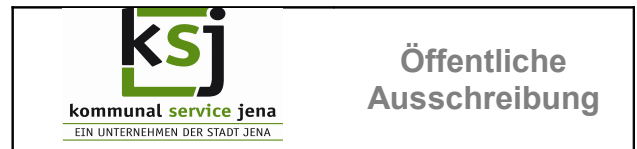
Die Stadt Jena, vertreten durch den Kommunalservice Jena, Löbstedter Straße 56, 07749 Jena (Tel.: 03641 4989-0) veröffentlicht die Bekanntmachung einer öffentlichen Ausschreibung Vergabenummer: **S593030/T04950/6** auf der Vergabeplattform [www.dtv.de](http://www.dtv.de) unter folgendem Link:

<https://satellite.dtv.de/Satellite/notice/CXS0Y4GYT00DKJ19/documents>

sowie auf der Internetseite des Kommunalservice Jena [ksj.jena.de/ausschreibungen](http://ksj.jena.de/ausschreibungen) und [www.bund.de](http://www.bund.de).

**Vorhabenbezeichnung:**  
**Erneuerung Oßmaritzer Straße inklusive Bushaltestelle, Fußgängerüberweg und Ersatzneubau Trinkwasserleitung**

**Angebotsfrist:** 24.07.2025, 10:00 Uhr



### Hinweis auf die Bekanntmachung einer öffentlichen Ausschreibung

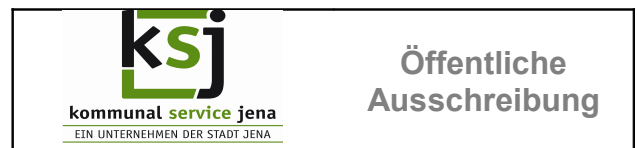
Der Auftraggeber Kommunalservice Jena, Löbstedter Straße 56, 07749 Jena (Tel.: 03641 / 49 89 0), hat unter der Vergabenummer: 2.5.5.1.-2025 für den Vergabegenstand nach UVgO

**Lieferung von drei Elektro-Transporter Kastenwagen und einem Elektro-PKW Kastenwagen Kombi in drei Losen**

die Bekanntmachung einer öffentlichen Ausschreibung auf der Vergabeplattform <https://www.dtv.de>, der Internetseite des Kommunalservice Jena ([www.ksj.jena.de/ausschreibungen](http://www.ksj.jena.de/ausschreibungen)) und [www.bund.de](http://www.bund.de) veröffentlicht. Die Unterlagen können unter folgendem Link heruntergeladen werden:

<https://satellite.dtv.de/Satellite/notice/CXS0Y4GYT0FCHWLU/documents>

**Angebotsfrist:** 21.08.2025, 10:00 Uhr



### Hinweis auf die Bekanntmachung einer öffentlichen Ausschreibung nach VOB/A

Die Stadt Jena, vertreten durch den Kommunalservice Jena, Löbstedter Straße 56, 07749 Jena (Tel.: 03641 4989-0) veröffentlicht die Bekanntmachung einer öffentlichen Ausschreibung Vergabenummer: **S593030/T04950/9** auf der Vergabeplattform [www.dtv.de](http://www.dtv.de) unter folgendem Link:

<https://satellite.dtv.de/Satellite/notice/CXS0Y4GYT0FFG5FK/documents>

sowie auf der Internetseite des Kommunalservice Jena [ksj.jena.de/ausschreibungen](http://ksj.jena.de/ausschreibungen) und [www.bund.de](http://www.bund.de).

**Vorhabenbezeichnung:**  
**Deckensanierung Stadtrodaer Straße 2.BA inkl. Deckenerneuerung Bushaltestelle Jenertal, stadtauswärts**

**Angebotsfrist:** 22.07.2025, 10:00 Uhr