

Stadtverwaltung Jena

Berichtsvorlage Nr. 25/0679-BE

Einreicher:
Dezernent für Stadtentwicklung und Umwelt



Jena, 27.11.2025

Sitzung/Gremium

Dienstberatung Oberbürgermeister

Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss

am:

02.12.2025

11.12.2025

1. Betreff:

Bearbeitung städtebaulicher Projekte und Bebauungsplanverfahren (Prioritätensetzung)

2. Verfasser:

Herr Dirk Lange

Dezernent für Stadtentwicklung und Umwelt

Berichterstatter: Herr Dirk Lange

3. Vorliegende Beschlüsse zum Sachverhalt:

StR-Beschl. Nr. 05/11/17/0346	vom 30.11.2005	Flächennutzungsplan der Stadt Jena 2005
StR-Beschl. Nr. 13/2003-BV	vom 18.02.2013	Arbeitsplatz- und Gewerbeflächenentwicklung Jena 2025
StR-Beschl. Nr. 17/1632-BV	vom 15.03.2018	Integriertes Stadtentwicklungskonzept ISEK Jena 2030+
StR-Beschl. Nr. 20/0482-BV	vom 15.10.2020	Wohnbauflächenkonzeption Jena 2035
SUA-Bericht Nr. 22/1526-BE	vom 07.07.2022	Wohnbauflächenkonzeption Jena 2035 – Ergebnisse der Alternativenprüfung
StR-Beschl. Nr. 24/2354-BV	vom 28.02.2024	Jenaer Baulandmodell Wohnen - Grundsatzbeschluss

Diverse Beschlüsse zu Bebauungsplanverfahren und zu städtebaulichen Projekten

4. Aufhebung von Beschlüssen: Keine

5. Gesetzliche Grundlagen: Baugesetzbuch

6. Mitwirkung / Beratung:

FD Stadtentwicklung
Wirtschaftsförderung
Kommunale Immobilien

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

ja ☐

nein ☒

8. Auswirkungen auf das Klima:

nicht klimarelevant	<input checked="" type="checkbox"/>
überwiegend negative	
weitgehend klimaneutral	
überwiegend positive	

Prüfung erfolgt zu späterem Zeitpunkt*	
Prüfung ist bereits erfolgt im Rahmen der BV-Nr.:*.....	
Prüfung ist nicht mehr möglich*	

* Erläuterung erfolgt in der Begründung der Beschlussvorlage

9. Bürgerbeteiligung: keine

10. Realisierungstermin: keiner

11. Anlagen: keine

Unterschrift

Bearbeitung städtebaulicher Projekte und Bebauungsplanverfahren (Prioritätensetzung)

Die Berichtsvorlagen zur Wohnbaulandentwicklung und zur Gewerbeflächenentwicklung werden zeitgleich vorgelegt und enthalten wesentliche Aussagen, die direkten Einfluss auf zu bearbeitende Projekte in der Stadtverwaltung haben.

Aufgabenbereiche des Fachdienstes Stadtplanung

Der überwiegende Teil der städtebaulichen Projekte der Stadt Jena wird vom Fachdienst Stadtplanung bearbeitet, meist in Zusammenarbeit mit verschiedenen anderen Stellen der Stadt und externen Akteuren. Der Fachdienst Stadtplanung besteht aus den Teams Bauleit- und Grünplanung sowie Städtebau- und Planungsrecht.

Zu deren Aufgaben gehören:

- Studien und Konzepte, die meist eine Grundlage für nachfolgende konkrete Planungsschritte darstellen, beispielsweise das Städtebauliche Entwicklungskonzept (SEK) Bachstraße oder die Hochpunktstudie und wettbewerbliche Verfahren,
- Wahrung und Weiterentwicklung der städtebaulichen Qualität in der Stadt Jena,
- Die Sicherung guter Wohn- und Lebensverhältnisse in der Stadt,
- Die Voraussetzungen für die Bestandspflege und Ansiedlung von Gewerbe und Forschung und Lehre,
- Gestaltung des öffentlichen Raumes, der städtischen Plätze, Frei- und Grünanlagen sowie Spielplätze,
- Schaffung von Bau- und Planungsrecht (Bebauungspläne) auf Basis gesamtstädtischer Konzepte und Teilkonzepte,
- Erstellung, Verhandlung, Durchsetzung und Kontrolle städtebaulicher Verträge unter Berücksichtigung der Angemessenheit,
- Formelle und informelle Beteiligungs- und Abwägungsprozesse.
- Entwurfstätigkeit und technische Bearbeitung der Planung,
- Projektführung und Moderation.

Die Projekte basieren zum großen Teil auf inhaltlichen Vorgaben. Dazu gehören gesamtstädtische oder Teilkonzepte wie Flächennutzungsplan, Wohnbauflächenkonzept und Jenaer Baulandmodell oder Gewerbeflächenkonzept. Planverfahren dienen der Schaffung konkreten Bau- und Planungsrechts. Diese stellen eine hoheitliche Aufgabe der Gemeinde dar, die nicht an Dritte übertragen werden kann. Sie darf sich lediglich bestimmter verwaltungsseitiger und technischer Unterstützung bedienen und technische Teilaufgaben an sogenannte Vorhabenträger oder Planungsbüros übertragen.

Ein Teil der Planverfahren geht auf externe Initiativen zurück und wird in der Regel in Form vorhabenbezogener Bebauungspläne betrieben, meist mit der Ausrichtung auf Wohnen, Gewerbe oder sonstiger Nutzungen, wie z.B. Einzelhandelsentwicklung.

Die Bearbeitung der Projekte erfolgt zwar kontinuierlich, unterliegt aber einer Vielzahl von Abhängigkeiten. Dazu gehören neben den verschiedenen gesetzlichen Vorgaben:

- Forderungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange,
- Die Bewertung notwendiger Fachgutachten und die Integration deren Ergebnisse in die Gesamtplanung (z.B. Notwendigkeit und Verfügbarkeit von Ausgleichsflächen, Schallschutzauflagen),
- Umfang und Auswirkungen von Beteiligungsverfahren, insbesondere der Öffentlichkeitsbeteiligung,
- Politische Vorgaben und Rahmenbedingungen,
- Bau- und Gestehungskosten und Fördermöglichkeiten.

Die Abhängigkeiten können in den jeweiligen Verfahren zu einer deutlichen Komplexitätssteigerung führen und personelle und finanzielle Kapazitäten binden.

Vorhabenbezogene Bebauungspläne

Eine Besonderheit stellen vorhabenbezogene Planungen dar, die durch einen Vorhabenträger oder eine Vorhabenträgerin im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde vorangetrieben werden. Hier besteht ein besonderes Wechselverhältnis zwischen Verwaltungstätigkeit und Vorhabenplanung. Die Vorstellungen eines Vorhabenträgers können sich im Prozess mehrfach ändern; es können sich Rahmenbedingen ergeben, die das Projekt verzögern. Umgekehrt kann es Anlass geben, dass ein Vorhabenträger aufgrund günstiger Entwicklungs- und Marktbedingungen eine Beschleunigung und Dynamisierung des Planungsprozesses wünscht.

Teile der Planungsaufgaben und Gutachten, insbesondere bei vorhabenbezogenen Planungen, werden durch den Vorhabenträger oder die Stadtverwaltung an externe Dienstleister vergeben. Dies entbindet die Verwaltung aber nicht von der Wahrnehmung der hoheitlichen Aufgaben, der ständigen Projektleitung, Überwachung und Koordination des Gesamtprozesses. Aufgrund der in den letzten Jahren verstärkten Personalknappheit bei den potentiellen Auftragnehmern, hat sich der Prüf- und Korrekturaufwand der Verwaltung im Falle der externen Beauftragung deutlich erhöht.

Kapazität im Team Bauleit- und Grünplanung

Obwohl sie dem Grunde nach auf der gleichen Rechtsgrundlage fußen, liegen für jedes städtebauliche Projekt und Bebauungsplanverfahren unterschiedliche Voraussetzungen und Abhängigkeiten vor und wirken verschiedene Faktoren und Einflüsse auf die Planungsprozesse ein. Jede Planung muss individuell auf die örtliche Situation und Rahmenbedingungen (z.B. Erschließung, Baugrund, Umweltschutz) zugeschnitten und angepasst werden. Diese Komplexität der Inhalte und Verfahrensabwicklung lassen eine Vergleichbarkeit von Planverfahren und vorherige Abschätzung des Aufwandes nur sehr beschränkt zu.

Im Fachdienst Stadtplanung obliegt die Bearbeitung städtebaulicher Projekte und Bebauungsplänen im Wesentlichen fünf Projektbearbeitern. Diese werden durch eine Stelle begleitet, deren Hauptaufgabe die Erstellung, Verhandlung und Kontrolle städtebaulicher Verträge ist. Aufgrund des gewachsenen Stellenwertes städtebaulicher Verträge, des neu eingeführten Baulandmodells und des notwendigen Monitorings städtebaulicher Projekte soll

diese Stelle um eine weitere Stelle ergänzt werden.

Zu den Aufgaben der fünf Projektbearbeiter gehören sämtliche städtebauliche Projekte, vorwiegend und in unterschiedlichem Maße jedoch die Bearbeitung von Bebauungsplanverfahren. Je nach Umfang des Planverfahrens und dem jeweiligen Planungsschritt betreut ein Projektbearbeiter ein bis fünf Projekte parallel. Großprojekte wie z.B. die Bachstraße nehmen einen Projektbearbeiter zeitweise vollkommen in Anspruch. So ergibt sich aus für das Team eine Gesamtkapazität von ca. 15 parallel zu bearbeitenden Planverfahren und sonstigen städtebaulichen Projekten.

Bewertung und Priorisierung

Die Festlegung der Schwerpunktsetzung in der aktiven Bearbeitung von städtebaulichen Projekten und Bebauungsplanverfahren erfolgt in regelmäßiger Abstimmung mit dem jeweiligen Dezernenten für Stadtentwicklung und Umwelt nach den realen Bedarfen und den politischen Anforderungen. Dabei wurden schon bisher alle Projekte inhaltlich bewertet und gewichtet. Diese Wertung und Gewichtung bemaßen sich jedoch bisher nur zum Teil an objektiven Kriterien.

In enger Zusammenarbeit mit dem Fachdienst Stadtplanung wurde im Dezernat eine Herangehensweise erarbeitet, die eine Bewertung der Projekte anhand objektiver Kriterien ermöglichen soll. Diese Kriterien gliedern sich wie folgt:

- Strategischer Nutzen und statische Kennzahlen

In die Bewertung fließen der Zusammenhang mit und die Abhängigkeit von weiteren Projekten ein (Kausalität und Synergie), der zu erzielende Beitrag zum Leitbild Lebensqualität sowie die erreichbaren Wohneinheiten oder Gewerbeflächen sowie zu erwartende Arbeitsplätze.

- Vorgaben und Restriktionen

Dieses Kriterium stellt auf vorhandene planerische Grundlagen, Konzepte a und gesamtstädtische Strategie ab und betrachtet dabei auch etwaige entgegenstehende Zielstellungen. Beispiele dafür sind FNP, ISEK, Baulandmodell, Wohnbauflächenkonzept, Gewerbeflächenkonzept, Gartenentwicklungskonzept, etc.

- Hemmnisse und Risiken

In dieser Rubrik werden Planungsaufwand, Komplexität, Verhältnis Innen-/ Außenentwicklung, notwendige Gutachten, Ausgleichsbedarfe, Finanzierung, die Verfügbarkeit von Fördermitteln, das Thema der Auswirkung auf das Klima und Klimaanpassung sowie die Veränderung gegenüber dem Ist-Zustand erfasst.

- Anlass und Umsetzbarkeit

Inhalt dieser Rubrik ist die Prüfung des Anlasses des Planungsprozesses, also z.B. Einzelinteressen von Vorhabenträgern oder politische Vorgaben, etwa aufgrund Beschlusslagen oder vergleichbarer Anweisungen. Die Umsetzbarkeit betrachtet unter anderem erkennbare Nutzungskonflikte, Restriktionsflächen, die Akteurskonstellation und Stakeholderinteressen sowie die Grundstücksverfügbarkeit.

- Städtebauliche Bedeutung

Je nach Verortung und Lage, Ausdehnung und Projektcharakter wird die strukturelle und funktionale Bedeutung des Projektes für die Gesamtstadt bzw. den Ortsteil eingeschätzt.

- Erschließungsaufwand und Verkehrsanschluss

Die hier betrachteten Kriterien schließen den voraussichtlichen oder tatsächlichen Erschließungsaufwand, die Einbindung in den umliegenden Stadtteil, notwendige Anlagen für den ruhenden Verkehr und Voraussetzungen für Stellplatzreduzierungen ein. Betrachtet werden auch die Voraussetzungen bzw. Rahmenbedingungen für eine ÖPNV-Erschließung.

Die einzelnen Bewertungskriterien enthalten Indikatoren, die erfasst und gewichtet werden. Dabei erfolgt in der Regel eine Untersetzung durch eine kurze textliche Begründung. Am Ende erreicht jedes bewertete Projekt eine Punktzahl, die eine Orientierung für eine Einordnung in die Gesamtprojektaufstellung ermöglicht und zugleich eine Basis des Abgleichs mit den subjektiven Wahrnehmungen jedes Bearbeiters ermöglicht. Diese gewichtete Projektliste bildet die Basis zur Priorisierung der städtebaulichen Projekte und Bebauungsplanverfahren. Die theoretische maximale Punktzahl liegt bei 1.250 Punkten.

Aufgrund der o.g. personellen Kapazitäten im Team Bauleit- und Grünplanung kann davon ausgegangen werden, dass etwa 15 städtebauliche Projekte und Planverfahren gleichzeitig aktiv und vollumfänglich bearbeitet werden können. Um eine ausgewogene Projektbearbeitung zu gewährleisten, den politischen und fachlichen Vorgaben zu folgen sowie die aktuellen Bedarfe der Stadt Jena zu berücksichtigen ohne dabei die aktuellen Marktlagen zu vernachlässigen, wurden folgende Projektverteilung ausgewählt:

- 7 Projekte zur Wohnbauflächenentwicklung,
- 5 Projekte zur Gewerbeflächenentwicklung und
- 3 Projekte im Rahmen des Jenaer Baulandmodells

Aufgrund der nicht immer gegebenen Kontinuität der Bearbeitung der Projekte wird zusätzlich zu den 15 aktiven Projekten ein sogenannter Puffer von 3 bis 5 Projekten vorgehalten, deren Bearbeitung erfolgt, falls im Rahmen der 15 prioritären Projekte Phasen der vorübergehenden Rückstellung eintreten. Das bedeutet aber auch, dass alle übrigen Vorhaben nicht aktiv in Bearbeitung sind.

Prio	Bewertung	Titel / Bezeichnung	Nutzung	Bearbeitungsstand
1	810	Städtebauliches Entwicklungskonzept Wissenschaftscampus Bachstraße	Sonderprojekt	Auswertung 2. Planungswerkstatt
2	785	VBB-J 41 „Quartier 22“	Wohnen	Vorbereitung Offenlage
3	765	B-Is 12 „ZEISS Produktionsstandort Jena (PSJ)“	Gewerbe	Entwurf, Erstellung Gutachten
4	725	VBB-J 47 „Solarquartier – Wohnbebauung Saalbahnhofstraße Jena“	Wohnen	Vorbereitung Offenlage
5	600	B-Lo 03 F „Lobeda-Süd LS 2“	Gewerbe	Schall-Prognose
6	600	B-Lo 03 B.1 „Lobeda-Süd LS 3“	Gewerbe	Schall-Prognose
7	675	B-Zw 01.1 „Wohngebiet Leibnizstraße Südteil“	Wohnen	Erschließungsvertrag, Prüfung Befreiungen
8	470	Vorkaufsrechtsatzungen für alle Flächen (Baulandmodell)	Sonderprojekt	Vorbereitung BV für sechs Satzungen
9	645	B-Lb 04 „Wohnbebauung Closewitzer Straße“ (Baulandmodell)	Wohnen	Städtebauliches Konzept
10	635	B-J 42 „GE An der Saalbahn“	Gewerbe	Frühzeitige Beteiligung
11	605	B-Bu 07 "Gewerbeflächen südlich der Lobedaer Straße"	Gewerbe	Vorentwurf
12	605	B-Lo 13 "Möbelhaus An der Autobahn"	Sonderbau- fläche	Satzungsbeschluss
13	600	B-Mr 10 "Wohngebiet Am Golfplatz Münchenroda"	Wohnen	Vorentwurf
14	600	B-Wz 07 "Bürgerbegegnungszentrum Winzerla als Raum für lebendige Demokratie, Jena-Winzerla"	Sonderprojekt	Beauftragung B-Plan
15	590	VBB-J 48 "Wohnen am alten Weinberg"	Wohnen	Vorentwurf, Alternativenprüfung

Tabelle 1: Prioritätenliste Städtebauliche Projekte, Projekte mit Priorität, Stand November 2025

16	565	B-Wj 19 "Wohnbebauung Am Loh"	Wohnen	Vorentwurf, Erschließungsplanung
17	330	Hugo-Schrade-Straße (Baulandmodell)	Wohnen	Städtebauliches Konzept
18	575	VBB-Wj 20 "Erweiterung Wohnen nördlich der Karl-Liebnecht-Straße"	Wohnen	Abwägung
19	635	B-Kn 04 „Weingut und Wohnen Kunitz“	Wohnen	Vorentwurf
20	590	VBB-J 40.1 „Aufhebung ,Wohnen am alten Weinberg““	Sonderprojekt	Einleitungsbeschluss

Tabelle 2: Prioritätenliste Städtebauliche Projekte, Projekte mit nachrangiger Priorität, Stand November 2025

21	635	VBB-J 44 „Wohnen am Hufelandweg“	Wohnen	Alternativenprüfung
22	500	B-Is 10 "Wohnen am Kleinromstedter Weg", Isserstedt	Wohnen	Städtebauliches Konzept
23	515	B-Lb 01 „GE Löbstedt-Ost“	Gewerbe	Schall-Prognose
24	740	EichplatzAreal - Baufeld B	Sonderprojekt	Alternativenprüfung

Tabelle 3: Prioritätenliste Städtebauliche Projekte, Projekte ohne Priorität, Stand November 2025

Insgesamt erlaubt die fachliche Bewertung der Relevanz der einzelnen Projekte und Zusammenstellung in einer Liste einen Überblick und Vergleich über Aufwand, Nutzen und Nachhaltigkeit eines städtebaulichen Projektes und bietet daher eine wesentliche Orientierung für deren Abarbeitung.

Die Prioritätensetzung wird laufend durch den Fachdienst Stadtplanung geführt und aktuell gehalten und periodisch mit dem zuständigen Dezernenten abgestimmt. Der zuständige Dezernent wird über signifikante Änderung in der Prioritätenliste im zuständigen Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt berichten und mindestens einmal im Jahr dafür einen eigenen Tagesordnungspunkt vorsehen.

16	16	565	16	565	B-Wj 19 "Wohnbebauung Am Lo	16	565	16	565	B-Wj 19 "
----	----	-----	----	-----	-----------------------------	----	-----	----	-----	-----------