



Inhaltsverzeichnis

Seite

29. Änderung der Geschäftsordnung für den Stadtrat und die Ausschüsse der Stadt Jena	82
Beschlüsse des Stadtrates	82
Kommunale Leitlinien und Kriterien für die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a Baugesetzbuch (BauGB) der Stadt Jena	82
Öffentliche Bekanntmachungen	86
Ausschusssitzungen	86
Werkausschusssitzung	87
Werkausschusssitzung	87
Einladung Jagdgenossenschaft Zwätzen / Lößstedt	87
Sitzung der Verbandsversammlung des Zweckverbandes Veterinär- und Lebensmittelüberwachungsamt Jena - Saale-Holzland	87
Öffentliche Ausschreibungen	88
Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte für das Sanierungsgebiet „Sophienstraße“ (Zonengutachten) der Stadt Jena nach Maßgabe des § 154 Abs. 2 BauGB, § 16 ImmoWertV	88

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

Erscheinungsweise: wöchentlich, jeweils Donnerstag. Die elektronischen Ausgaben des Amtsblattes werden auf der Internetseite <https://rathaus.jena.de/de/amtsblatt> bereitgestellt und sind während der allgemeinen Öffnungszeiten im Büro des Oberbürgermeisters, Am Anger 15, 07743 Jena, kostenfrei einsehbar und gegen Kostenerstattung als Ausdruck erhältlich, je Seite s/w bis DIN A4 0,50 € gemäß Verwaltungskostensatzung der Stadt Jena. Je ein Ausdruck des Amtsblattes wird im Bürgerservice und in der Ernst-Abbe-Bücherei ausgelegt.

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

Redaktionsschluss: 17. April 2026 (Redaktionsschluss für die nächste Ausgabe: 24. April 2026)

29. Änderung der Geschäftsordnung für den Stadtrat und die Ausschüsse der Stadt Jena

Aufgrund des § 34 der Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung – ThürKO) vom 16.08.1993 (GVBl. S. 501) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Art. 33 des Gesetzes vom 02.07.2024 (GVBl. S. 277, 288), hat der Stadtrat der Stadt Jena in seiner Sitzung am 01.04.2026 folgende Änderung der Geschäftsordnung beschlossen:

Artikel 1

Die Geschäftsordnung für den Stadtrat und die Ausschüsse der Stadt Jena vom 08.09.1999 (veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 35/99 vom 16.09.1999, S. 298), zuletzt geändert am 19.12.2024 (Amtsblatt Nr. 1/25 vom 09.01.2025, S. 2) wird wie folgt geändert:

1. § 26 Abs. 1 erhält die folgende Fassung:

- (1) Es werden folgende beschließende Ausschüsse gebildet:
- a) Hauptausschuss,
 - b) Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen (Finanzausschuss),
 - c) Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Klimaschutz und Nachhaltigkeit (Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss),
 - d) Ausschuss für Kultur (Kulturausschuss),
 - e) Ausschuss für Schule und Sport,
 - f) Ausschuss für Soziales und Gleichstellung (Sozialausschuss),
 - g) Jugendhilfeausschuss.

2. § 30 Abs. 1 wird um folgenden Buchstaben ergänzt:

- l) über die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB und damit verbundene städtebauliche Verträge für Wohnungsbauvorhaben
- von mehr als 25 und bis zu 40 Wohneinheiten oder mit einer Gesamtwohnfläche von mehr als 2500 m² bis zu 4000 m² im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB) bzw. im unbeplanten Innenbereich (§34 BauGB) und
 - von bis zu 2 Wohneinheiten und einer maximalen Gesamtwohnfläche von jeweils bis zu 200 m² im Außenbereich (§ 35 BauGB) und
 - von bis zu 40 Wohneinheiten die unter Berufung auf Ziffer 15 der Kommunalen Leitlinien und Kriterien für die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB der Stadt Jena (Anlage 5 der Hauptsatzung der Stadt Jena) ergehen soll
- sofern deren individuelle Umsetzung - unabhängig vom jeweiligen Planungsbereich – in allen seinen Teilen insgesamt weniger als 1 ha Fläche in Anspruch nimmt.

Artikel 2

Diese Änderung der Geschäftsordnung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Der Oberbürgermeister wird beauftragt und ermächtigt, die Geschäftsordnung in der gemäß Artikel 1 geänderten Fassung neu bekannt zu machen.

Jena, den 17.04.2026

Stadt Jena
DER OBERBÜRGERMEISTER

gez. Dr. Thomas Nitzsche (Siegel)
(Oberbürgermeister)

Beschlüsse des Stadtrates

Kommunale Leitlinien und Kriterien für die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a Baugesetzbuch (BauGB) der Stadt Jena

- beschl. am 01.04.2026, Beschl.-Nr. 25/0737-BV

001 Die beigefügte Anlage „Kommunale Leitlinien und Kriterien für die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB der Stadt Jena“ wird bestätigt.

002 Der Oberbürgermeister, der Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss und der Stadtrat sind an diese Leitlinien bei Ausübung der Zustimmungsentscheidung gebunden.

003 Die Wirkung der Leitlinien wird ein Jahr nach Beschlussfassung, spätestens im April 2027 evaluiert.

Begründung:

zu 001:

Die vorliegende Beschlussvorlage führt die Grundsatzbeschlüsse zum Zustimmungsverfahren nach § 36a Baugesetzbuch (BauGB), namentlich 26/0786-BV (Änderung der Geschäftsordnung des Stadtrates) und 26/0787-BV (Änderung der Hauptsatzung) durch die Formulierung von Leitlinien und Kriterien aus. Der Beschluss regelt somit die Anwendung des Zustimmungsverfahrens nach § 36a Baugesetzbuch (BauGB) in der kreisfreien Stadt Jena, welches für die Anwendung der mit der BauGB-Novelle neueingeführten §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB als notwendige Zulässigkeitsvoraussetzung eingeführt wurde und formuliert den Rahmen für die notwendige vorhabenbezogene Einzelfallprüfungen.

Ausgangslage

Im Oktober 2025 wurde vom Bundestag und Bundesrat das „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ („Bauturbo“) erlassen und mit Verkündung im BGBl. I Nr. 257 vom 29.10.2025 am Folgetag in Kraft gesetzt. Hierdurch wurden zentrale Regelungen des Baugesetzbuchs (BauGB) geändert, welche für die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben entscheidend sind. Zugunsten des Wohnungsbaus sowie für ergänzende Einrichtungen und Betriebe ist es nun wesentlich leichter von Festsetzungen in Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) zu befreien,

Vorhaben im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) ohne ein notwendiges „Einfügen“ zuzulassen und im Außenbereich Vorhaben in erweitertem Rahmen zulassen zu können. Der neu eingeführte § 246e BauGB (die sog. „Experimentierklausel“), dessen Anwendung zunächst bis zum 31.12.2030 befristet ist, lässt unter bestimmten Voraussetzungen auch ein Abweichen von allen Vorschriften des BauGB zu.

Wohnungsbauvorhaben, für die zur Schaffung einer bauplanungsrechtlichen Genehmigungsgrundlage bisher zwingend die Aufstellung eines Bebauungsplans oder eine Bebauungsplanänderung nötig war, können bei Einhaltung der im Gesetz geforderten Vorgaben nunmehr direkt zugelassen werden. Aufgrund des neuen weitreichenden Zulässigkeitsrahmens und der damit verbundenen Bedeutung für die Planungshoheit der Gemeinde wurde durch das oben benannte Gesetz in § 36a BauGB eine Zustimmungsregelung eingeführt. Demnach bedürfen Vorhaben, die nach dem „Bauturbo“ zugelassen werden sollen, explizit einer Zustimmung der Gemeinde. Wird über diese innerhalb einer Frist von 3 Monaten durch die Gemeinde nicht entschieden tritt automatische eine Genehmigungsfiktion ein. Daneben ist die Abweichung nur unter Würdigung nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Es wird für erforderlich gehalten, die praktische Anwendung der neuen Regelungen zu konkretisieren. Neben Regeln für die Prüfung der Übereinstimmung mit den städtebaulichen Zielen werden insbesondere Regeln für die Ausübung der Planungshoheit und Grundsätze für Bedingungen für eine Zustimmung formuliert.

Um die vom Gesetz intendierte Aktivierung und Beschleunigung der Wohnbauentwicklung in Jena zu gewährleisten, gleichzeitig städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden und den grundgesetzlich geforderten Gleichbehandlungsgrundsatz weitestgehend zu sichern, sollen künftig die Vorhaben, die nach den Regelungen des „Bauturbos“ zugelassen werden sollen, die in der Anlage dargelegten Kriterien und Leitlinien erfüllen. Hierdurch wird sichergestellt, dass die bisherigen Ziele der Siedlungsentwicklung weiterhin Beachtung finden und zugleich eine größtmögliche Gleichbehandlung aller Vorhabenträger gewährleistet wird. Gleichzeitig wird abgesichert, dass Bauvorhaben möglichst zügig beurteilt, und bei Zulässigkeit schnell in Umsetzung gelangen können. Im Sinne des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung soll demnach die Zustimmung der Gemeinde zu Bauvorhaben grundsätzlich erteilt werden, sofern die Vorgaben der Leitlinien und Entscheidungskriterien erfüllt sind.

Zu den Leitlinien (Anlage 1)

Die Kriterien repräsentieren die Vorstellungen der gemeindlichen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung. So wird vorausgesetzt, dass das Vorhaben den Darstellungen des aktuellen Flächennutzungsplan-Entwurfes in der Funktion als strategischem und vorbereitendem Bauleitplan entspricht. Da der Flächennutzungsplan aufgrund der Maßstäblichkeit nicht parzellenscharf ist, geht es hier um eine grundsätzliche Vereinbarkeit. Je nach Größe und Lage eines Vorhabens ist dies für jeden Einzelfall gesondert zu bewerten.

Des Weiteren ist erforderlich, dass das Vorhaben einer organischen Siedlungsentwicklung entspricht und die Inhalte kommunaler Satzungen, Beschlüsse, Konzepte, Rahmenpläne oder vergleichbarer Instrumente beachtet sind. Hierbei ist auszuführen, dass die einzelnen Faktoren sich regelmäßig bedingen. Ein Vorhaben, welches den genannten Plänen und Instrumenten in weiten Teilen entspricht, wird sich auch in der Regel in Baugebieten wiederfinden, die durch den Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche darstellt werden bzw. einer organischen Siedlungsentwicklung entsprechen.

Dies setzt darüber hinaus voraus, dass die verkehrliche Erschließung zum Großteil gesichert ist. Das heißt im Detail, dass im Zuge des Vorhabens keine neu zu errichtenden öffentlichen Verkehrsflächen notwendig werden. Zudem sind negative Auswirkungen auf die medienseitige Erschließung bzw. auf die soziale Infrastruktur auszuschließen. Alternativ kann die Erschließung über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert werden. Die Entwicklung weiterer Bauflächen oder städtebaulicher Vorhaben darf zudem nicht eingeschränkt oder gar verhindert werden.

Für beplante und unbeplante Innenbereiche (§§ 30, 33 und 34 BauGB) sollen geringfügige Überschreitungen zum Status Quo generell zugelassen werden. Es ist an dieser Stelle nochmals zu betonen, dass neben den kommunalen Leitlinien auch die Erfordernisse der Regelungen des „Bauturbos“ gem. §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b oder 246e BauGB erfüllt werden müssen, d.h. unter anderem, dass neue Wohnungen geschaffen werden und das Vorhaben unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, bevor eine Genehmigung erfolgen kann.

Die in § 17 Baunutzungsverordnung vorgegebenen Orientierungswerte zur Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) können um maximal 20 von Hundert entsprechend der vorliegenden Leitlinien überschritten werden. Hiermit verbunden sind in der Praxis daraus resultierende Vorgaben zu Nivellierung der Effekte der zusätzlichen Baumasse (bspw. Vorgaben zum Überflutungs- bzw. Klimaschutz). Die Überschreitung bezieht sich hinsichtlich der Grundflächenzahl lediglich auf das Hauptgebäude (GRZ I). Die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung durch die GRZ II ist, wenn relevant, weiterhin auf die Orientierungswerte oder auf die Festsetzungen zu beziehen. Aufstockungen um ein zusätzliches Geschoss sind somit denkbar, sofern die exemplarisch genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Damit verbunden sind Überschreitungen der zulässigen Höhe von maximal 3,50 Meter, was in etwa der Höhe eines zusätzlichen Vollgeschosses entspricht.

Innenhofbebauungen bzw. Bebauung in zweiter Reihe sind nur dann möglich, wenn bereits eine gewisse Vorprägung besteht. Damit soll die Verfestigung von atypischen Entwicklungen im Stadtgebiet minimiert werden.

Relevant für die Beurteilung der vorgenannten Abweichungen vom Bestand ist die Situation am Stichtag des 30.10.2025 (Tag des Inkrafttretens des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung). Dies soll ein immer weiteres Ausfransen von atypischen Strukturen sinnvoll begrenzen.

Für den unbeplanten Innenbereich (hier faktische Baugebiete nach § 34 Abs. 2 BauGB) und beplante Bereiche ist zudem entscheidend, dass durch das Vorhaben keine Befreiung nach § 31 Abs. 2 oder 3 BauGB hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung oder von drittschützenden Normen begründet wird. In der Regel ist das Wohnen in den meisten Baugebieten der Baunutzungsverordnung privilegiert. Einschränkungen bestehen vordergründig in Gewerbe- und Industriegebieten. Um künftige Nutzungskonflikte und Einschränkungen der Gewerbebetriebe zu vermeiden, die durch Befreiungen zugunsten des Wohnungsbaues in solchen Gebieten entstehen könnten, wird dies grundsätzlich ausgeschlossen, um die unbedingt zu unterstützende wirtschaftliche Entwicklung von Gewerben nicht zu gefährden. Dies hat keine Auswirkung auf die ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen in gewerblich geprägten Gebieten.

Für städtebaulich komplexe Vorhaben mit vielfältigen konkurrierenden öffentlichen und privaten Interessen sind grundsätzlich weiterhin Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Für Vorhaben, die in besonderem Maße öffentliche bzw. nachbarliche Interessen berühren könnten, kann vor Entscheidung über die Zustimmung der Gemeinde eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt werden. Der Antragsteller erklärt sich bereit diese selbstständig durchzuführen bzw. zu unterstützen und bei Bedarf zu finanzieren.

Relevant ist hierbei, ob negative Auswirkungen des Vorhabens auf Belange hervorgerufen werden, die eine planerische Abwägung begründen. Dies ist in der Regel der Fall, wenn Auswirkungen nicht vollständig vor Ort kompensiert werden können oder ein Interessenausgleich zwischen verschiedenen Belangen besteht. Sofern an der Realisierung festgehalten werden soll, kann ein Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingereicht werden, über dessen Zustimmung der für Stadtentwicklung zuständige Ausschuss befindet.

Für Vorhaben im Außenbereich, welche im räumlichen Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich stehen, wird pauschal davon ausgegangen, dass bei einer Größe von mehr als 15 Wohneinheiten und einer nutzbaren Wohnfläche von mehr als 1.350 m² (90m² pro WE) konkurrierende Belange bestehen. Daher sind die Instrumente des „Bauturbos“ für Vorhaben mit einem größeren Volumen ausgeschlossen. Dies schließt jedoch nicht aus, dass auch für Vorhaben mit einem Volumen von weniger als 15 Wohneinheiten und einer nutzbaren Wohnfläche von max. 1.350 m² im Einzelfall ein Planerfordernis begründet wird.

Ob eine Fläche im Außenbereich im räumlichen Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich steht, ist im Einzelfall insbesondere unter Berücksichtigung topographischer Besonderheiten o.ä. zu beurteilen. Hierbei ist der Stichtag des 30.10.2025 zugrunde zu legen.

Der Vorhabenträger hat vor Beantragung auf Baugenehmigung sein Vorhaben mit der Stadtverwaltung abzustimmen und zu dokumentieren, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung aller betroffener Belange gewährleisten zu können. Je nach Umfang des Vorhabens kann es zur Sicherung der mit den Leitlinien verfolgten Vorstellungen der gemeindlichen

städttebaulichen Entwicklung und Ordnung (Planungsziele) erforderlich sein, dass mit dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag mit Bedingungen zur Zustimmung abgeschlossen werden muss. Dieser ist mit der Entscheidung über die Zustimmung nach § 36a BauGB der genehmigenden Stelle vorzulegen.

Der Vorhabenträger hat zudem die Verfügungsgewalt über das Grundstück nachzuweisen und verpflichtet sich etwaige weitere Maßnahmen (Bedingungen oder Auflagen in Baugenehmigung und /oder Vereinbarung in dem Vertrag/ Vereinbarung) zur Sicherung nachbarlicher Interessen und öffentlicher Belange umzusetzen (bspw. Klimaanpassungsmaßnahmen, Anteil belegungsgebundener Wohnraum, Begrünung etc.). Der Vorhabenträger verpflichtet sich darüber hinaus mit dem Vorhaben innerhalb eines Jahres ab Baugenehmigung zu beginnen und spätestens drei Jahre nach Baubeginn dieses abgeschlossen zu haben (Bauverpflichtung). Dies soll einem Missbrauch der Regelungen im Sinne von Spekulationsobjekten entgegenwirken.

Die Reihenfolge der Kriterien impliziert keine Gewichtung, sondern alle Kriterien sind gleichbedeutend.

Sofern der Vorhabenträger diesen Anforderungen nicht nachkommt, ist die Zustimmung im Regelfall zu versagen. Es besteht die Möglichkeit, dass die Zustimmung im Rahmen des Anhörungsverfahrens noch nachträglich erteilt wird, sofern die Anforderungen nachträglich erfüllt werden.

Durch das Erfordernis der frühzeitigen, vorgelagerten Vorstellung des Vorhabens bei der Stadtverwaltung soll vermieden werden, dass die Zustimmung aufgrund fehlender Abstimmungen, der kurzen Zustimmungsfrist von drei Monaten und der damit drohenden Fiktionswirkung versagt wird, weil eine abschließende Bewertung der betroffenen Belange noch nicht möglich war.

Die dargestellten Leitlinien und Kriterien stellen den abstrakten Regelfall dar. Abweichungen sind unter Darlegung besonderer Belange im konkreten Einzelfall möglich, insofern keine städtebaulichen oder sonstigen Belange entgegenstehen. Dies ist unter anderem dann der Fall, wenn die Anwendung der Leitlinien zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde. Die jeweilige Entscheidung über die Abweichung trifft die zuständige Stelle.

Der Beschlussvorlage liegt in Anlage 2 ein idealisierter Prüf- und Ablaufplan für Vorhaben bei, die nach den Regelungen des „Bauturbos“ zu prüfen bzw. zu realisieren sind.

zu 002:

Um zu gewährleisten, dass die Entscheidungspraxis zur gemeindlichen Zustimmung zwischen der Verwaltung und dem für Stadtentwicklung zuständigen Ausschuss, auf welche durch die Grundsatzbeschlüsse (vgl. 26/0786-BV und 26/0787-BV) gleichermaßen die Zuständigkeit übertragen wurde, einheitlich ausfällt, sind beide in ihren Entscheidungen an die Kommunalen Leitlinien und Kriterien gebunden.

zu 003:

Um zu gewährleisten, dass die formulierten Leitlinien und Kriterien ihre beabsichtigte Wirkung erzielen, werden diese fortwährend evaluiert. Spätestens im April 2027 wird der Stadtrat erneut informiert. Die Verwaltung wird ein entsprechendes Monitoring über bewilligte und abgelehnte Vorhaben durchführen.

Anlage zum Beschluss des Stadtrates der Stadt Jena Nr. 25/0737-BV vom 01.04.2026

Kommunale Leitlinien und Kriterien für die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB der Stadt Jena

Bei der Entscheidung über die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB sind für Genehmigungen nach §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB folgende Leitlinien und Kriterien (nicht abschließend) zu beachten. Im Vorfeld der Beantragung des Vorhabens muss eine zu dokumentierende Abstimmung mit der Stadtverwaltung erfolgen, um auch unter den Bedingungen des „Bauturbos“ eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicher zu stellen. Bei Nichteinhaltung ist die Zustimmung im Regelfall nicht zu erteilen:

1. Das Bauvorhaben entspricht grundlegend den Darstellungen des FNP-Entwurfes mit dem Stand März 2025 (Billigungs- und Offenlagebeschluss zum FNP-Entwurf 25/0366-BV) bzw. dem jeweiligen vom Stadtrat beschlossenen Planungsstand der Fortschreibung.
2. Das Vorhaben entspricht einer organischen Siedlungsentwicklung (damit z.B. keine Anwendung für den Jenzighang unter zusätzlicher Berücksichtigung der Leitlinie 1 und 4). Das Vorhabengrundstück stellt eine logische Fortsetzung oder Arrondierung einer bestehenden Bebauung dar – bspw. Bebauung einer freien gegenüberliegenden Straßenseite oder einer klassischen Baulücke (Stichtag: 30.10.2025).
3. Die Entwicklung weiterer Bauflächen oder städtebaulicher Vorhaben wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.
4. Kommunale Strategien, Konzepte und Beschlüssen sind zu beachten.
5. Das Vorhaben ist bereits erschlossen und benötigt keine noch zu errichtenden öffentlichen Anlagen der verkehrlichen Erschließung und trägt nicht zur Überlastung der technischen und sozialen Infrastruktur bei. Alternativ kann die Erschließung über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert werden.
6. Die Orientierungswerte nach § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bzw. die Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung – ausgenommen die Vollgeschossanzahl und Gebäudehöhe – werden durch das Vorhaben jeweils höchstens um bis zu 20 Prozent überschritten.
7. Das Vorhaben sieht eine Erhöhung um ein bis maximal zwei zusätzliche Vollgeschosse vor. Dabei darf die festgesetzte Höhe oder die Höhe der umgebenden Bebauung allenfalls um bis zu 3,5 Meter überschritten werden. Stichtag für die ursprüngliche Höhe ist der 30.10.2025.
8. Bei einer Innenhofbebauung oder Bebauung in zweiter Reihe muss sich bereits aus der Eigenart der näheren Umgebung eine entsprechende Vorprägung ableiten lassen (mindestens zwei prägende Gebäude, Stichtag: 30.10.2025).
9. Das Vorhaben erfordert weder Befreiungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung noch von drittschützenden Normen.
10. Für Vorhaben, die in besonderem Maße öffentliche bzw. nachbarliche Interessen berühren könnten, insbesondere wenn sie eine strategische Umweltprüfung begründen, wird vor Entscheidung über die Zustimmung eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Der Antragsteller erklärt sich bereit diese durchzuführen bzw. zu unterstützen und zu finanzieren.
11. Der Vorhabenträger weist die Verfügungsgewalt über das Grundstück nach und verpflichtet sich, etwaige weitere Maßnahmen (Bedingungen oder Auflagen in Baugenehmigung und /oder Vereinbarung in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag) zur Sicherung nachbarlicher Interessen und öffentlicher Belange (bspw. Klimaanpassungsmaßnahmen, Anteil belegungsgebundener Wohnraum, (Dach-/Fassaden-)Begrünung, nachhaltige Bauweise etc.) umzusetzen.
12. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Vorhaben in einer angemessenen Frist umzusetzen (Bauverpflichtung). Mit dem Vorhaben ist spätestens zwölf Monate nach Erteilung der vollzugsfähigen Baugenehmigung nachhaltig zu beginnen. Mit der Baumaßnahme ist regelmäßig dann nachhaltig begonnen, sobald die Baugrube ausgehoben und die Sauberkeitsschicht hergestellt wurde. Im Fall einer Maßnahme zur Nachverdichtung durch Aufstockung ist von einem nachhaltigen Beginn auszugehen, sobald zumindest die ursprüngliche Dachkonstruktion freigelegt wurde. Die Nutzungsaufnahme muss bis spätestens drei Jahre nach Baugenehmigung erfolgt sein.
13. Die Anwendung des „Bauturbos“ folgt den Grundsätzen der Innenentwicklung und Nachverdichtung. Die Genehmigung von Vorhaben mit weniger als 6 Wohneinheiten im Außenbereich ist hiermit nicht vereinbar. Anderes gilt nur in Gebieten, die (1) bereits durch eine Bebauung durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt sind und (2) in denen vorliegende Planungen keine höhere bauliche Dichte vorsehen.
14. Der „Bauturbos“ findet keine Anwendung auf Flächen des beplanten Innenbereichs, für die ein Bebauungsplan nach dem 01.01.2010 rechtskräftig geworden ist. Hiervon ausgenommen sind Abweichungen in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung, sofern die im Bebauungsplanverfahren geprüften und getroffenen Festlegungen für Umwelt-, Emissions-, und Klimaschutz eingehalten werden.

15. In atypischen Fällen darf ausnahmsweise von den Vorgaben dieser Leitlinie abgewichen werden. Ein atypischer Fall liegt insbesondere vor, wenn dem Vorhaben weder nachbarliche noch städtebauliche oder sonstige öffentliche Belange entgegenstehen und die Anwendung der Leitlinien zu einer ungewollten Härte führen würde.

Für städtebaulich komplexe Vorhaben mit konkurrierenden öffentlichen und privaten Interessen werden grundsätzlich Bebauungsplanverfahren durchgeführt und die Zustimmung folglich nicht erteilt.

Der räumliche Zusammenhang i. S. d. § 246e Abs. 3 BauGB kann nur zu den Teilen des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes hergestellt werden, die im Sinne eines Baugebietes der §§ 2 – 8 BauNVO bebaut bzw. bebaubar sind oder für deren verkehrlichen Erschließung notwendig sind (u. A. Ausgleichsflächen die im zweiten Geltungsbereich sind, können somit nicht zugrunde gelegt werden). Sowohl für Flächen die nach §§ 30 Abs. 1, 30 Abs. 2 und 34 BauGB zu bewerten sind, gilt hinsichtlich der Feststellung eines räumlichen Zusammenhangs die städtebauliche Situation zum Stichtag des 30.10.2025.

Ergänzung zur Begründung:

Änderung Nr. 12: Der Bauturbo erfasst Neubauten und Nachverdichtung im Bestand gleichermaßen. Wenngleich der Baubeginn nicht für jede Baumaßnahme definiert werden kann, ist eine Definition für Maßnahmen zur Nachverdichtung angezeigt, um eine zügige und rechtssichere Rechtsanwendung sicherzustellen.

Nr. 13-neu: Aufgrund der topografischen Gegebenheiten und der heterogenen Bebauungsstruktur der Ortsteile erscheint eine Differenzierung angezeigt. Außenbereichsinseln sollen als Grünfläche in der Stadt grundsätzlich erhalten bleiben, um die Lebens- und Aufenthaltsqualität der Bürgerinnen und Bürger zu sichern, sofern städtische Planungen nicht eine wohnbauliche Entwicklung vorsehen. Eine Inanspruchnahme des Außenbereichs soll ansonsten regelmäßig nur in Betracht kommen, wenn eine entsprechend hohe Anzahl an Wohneinheiten geschaffen wird.

Nr. 14-neu: Die in den vergangenen Jahren beschlossenen Bebauungspläne sind sowohl aus kommunalpolitischer als auch aus inhaltlicher Sicht sinnvoll und stellen wichtige Entwicklungsschritte der Stadt dar. Sie sind zudem häufig Ergebnis umfangreicher stadtweiter Beteiligungsprozesse. Würde hiervon nun abgewichen, entstünde bei vielen Bürgerinnen und Bürgern der Eindruck, dass die erst kürzlich durchgeführten Beteiligungsverfahren nachträglich entwertet werden. Eine Ausnahme kommt nur in Betracht, wenn es trotz entsprechender Bemühungen der Verwaltung und der Bauherren nicht gelungen ist, auf der betreffenden Fläche einen Baubeginn zu realisieren. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Zeitverlauf verändern können und ursprünglich wirtschaftlich darstellbare Projekte unter Umständen keine Realisierungschancen mehr haben. Hiervon ist in der Regel auszugehen, wenn auch mehr

als zwei Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplans kein Baubeginn festzustellen ist. In solchen Fällen besteht die berechnete Annahme, dass auch künftig nicht mit einem Baubeginn zu rechnen ist und die Flächen brachliegen würden. Dieser Zustand soll vermieden werden. Vor diesem Hintergrund soll in diesen Fällen ausnahmsweise dennoch die Anwendung des Bauturbos ermöglicht werden, um ein weiteres Brachliegen zu verhindern.

Nr. 15-neu: Auch eine noch so differenzierte Leitlinie kann im Einzelfall nicht stets einen angemessenen Ausgleich sämtlicher widerstreitender Interessen gewährleisten. Um zu vermeiden, dass es in atypischen Konstellationen zu unzumutbaren Belastungen für Eigentümer kommt oder Grundstücke entgegen dem öffentlichen Interesse ungenutzt beziehungsweise untergenutzt bleiben, soll daher die Möglichkeit eröffnet werden, von den Vorgaben im Einzelfall abzuweichen. Die Entscheidung hierüber soll dem Stadtentwicklungsausschuss beziehungsweise dem Stadtrat vorbehalten bleiben. Im Übrigen wird auf die einschlägigen Regelungen der Geschäftsordnung verwiesen.

Öffentliche Bekanntmachungen

 JENA LICHTSTADT.	Öffentliche Bekanntmachung Ausschusssitzungen
<p>Am 23.04.2026, 17:00 Uhr, findet im Plenarsaal des Rathauses, Markt 1, 07743 Jena die nächste Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt, Klimaschutz und Nachhaltigkeit statt.</p>	
<p>geänderte Tagesordnung, öffentlicher Teil:</p>	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Tagesordnung 2. Protokollkontrolle 3. Einwohneranträge nach § 16 ThürKO – Begegnungszentrum Winzerla - Materielle Prüfung (FD Stadtentwicklung), Vorlage: 26/0840-BV ca. 17:05 Uhr 4. NEU: Befragung zu Bürgerzentrum Winzerla, Vorlage: 26/0861-BV (Fraktion Die Linke) ca. 17:50 Uhr 5. Maßnahmen zum Umgang mit Graffiti in Jena Gemeinsam handeln - Graffiti im Spannungsfeld von Ordnung, Prävention und Zusammenarbeit, Vorlage: 26/0823-BV (Dezernat 2) ca. 18:05 Uhr 6. NEU: Modernisierung der Busflotte des Jenaer Nahverkehrs, Vorlage: 26/0866-BV (Fraktion B90/Die Grünen) ca. 18:50 Uhr 7. Haltestelle Ritzetal erhalten, Vorlage: 26/0868-BV (OTBM Wenigenjena) ca. 19:30 Uhr 8. Reporting des Dezernates 3 zum 31.12.2025 (Tertialbericht 3/2025), Vorlage: 26/0881-BE ca. 20:00 Uhr 9. Informationen aus dem Dezernat für Stadtentwicklung und Umwelt 9.1 Masterplanung Innenstadt 10. Sonstiges 	
<p>Der Ausschussvorsitzende</p>	

JENA IMMOBILIEN
Kommunale Immobilien Jena

**Öffentliche Bekanntmachung
Werkausschusssitzung**

Am **29.04.2026, 18:30 Uhr**, findet in der Paradiesstr. 6, Beratungsraum 1. OG, 07743 Jena, die nächste **Sitzung des Werkausschusses KIJ** statt.

Tagesordnung, öffentlicher Teil:

1. Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Genehmigung der Tagesordnung
3. Protokollkontrolle
4. Maßnahmen zum Umgang mit Graffiti in Jena
Gemeinsam handeln - Graffiti im Spannungsfeld von Ordnung, Prävention und Zusammenarbeit, Vorlage: 26/0823-BV
5. Einwohneranträge nach § 16 ThürKO –
Begegnungszentrum Winzerla - Materielle Prüfung, Vorlage: 26/0840-BV
6. Tertialbericht III/2025, Vorlage: 26/0878-BE
7. Information der Werkleitung
8. Sonstiges

Die Werkausschussvorsitzende

ksj
kommunal service jena
EIN UNTERNEHMEN DER STADT JENA

**Öffentliche Bekanntmachung
Werkausschusssitzung**

Am **29.04.2026, 19:00 Uhr**, findet im Beratungsraum 3. OG, Löbstedter Str. 56, 07749 Jena, die nächste **Sitzung des Werkausschusses Kommunalservice Jena** statt.

Tagesordnung - öffentlicher Teil:

1. Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Genehmigung der Tagesordnung
3. Protokollkontrolle - öffentlicher Teil –
4. Vorlage 26/0889-BV: Erwerb des Grundstücks
Gemarkung Ziegenhain, Flur 2, Flurstück 760 durch
Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechtes in Jen
5. Vorlage 26/0823-BV: Maßnahmen zum Umgang mit
Graffiti
Gemeinsam handeln - Graffiti im Spannungsfeld von
Ordnung, Prävention und Zusammenarbeit
6. Vorlage 25/0530-BV: Nachbarschaftsstraßen
(temporäre Spielstraßen) in den Ortsteilen Jena-West,
Jena-Süd, Winzerla und Jena-Zentrum etablieren
7. Bericht zur Straßenunterhaltung nach der
Wintersaison
8. Sonstiges

Nichtöffentlicher Teil TOP 9 bis 14

Der Ausschussvorsitzende

**Einladung Jagdgenossenschaft Zwätzen /
Löbstedt**

Nichtöffentliche Vollversammlung für das Jagdjahr
2025/2026 am **26.05.2026** in Zwätzen

Beginn: 18:00 Uhr
Ort: Getränkefreund

Tagesordnung:

- Begrüßung
- Rechenschaftsbericht
- Bericht der Kassenprüfung und Entlastung des
Vorstandes
- Auszahlung der Pachten (Reinertrag)
- Sonstiges

gez. H. Hage
Jagdvorsteher

**Zweckverband Veterinär- und
Lebensmittelüberwachungsamt
Jena-Saale-Holzland (ZVL J-SH)**



Der Verbandsvorsitzende

Die nächste
**Sitzung der Verbandsversammlung des Zweckver-
bandes Veterinär- und Lebensmittelüberwachungsamt
Jena - Saale-Holzland**
findet am **Donnerstag, 28.05.2026, 15:00 Uhr**, im
**Beratungsraum des ZVL J-SH, Kirchweg 18, 07646
Stadtroda** statt.

Tagesordnung

öffentlicher Teil

1. Eröffnung und Begrüßung der Verbandsräte und
Gäste, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung
und Beschlussfähigkeit
2. Bestätigung der Tagesordnung
3. Bestätigung der Niederschrift des öffentlichen Teils
der 50. Sitzung der Verbandsversammlung vom
08.12.2025
4. Vorstellung der Jahresrechnung 2025
5. Informationen/Sonstiges
- ASP
- Aktualisierung DA Finanzen

nicht-öffentlicher Teil.

gez. Dr. Thomas Nitzsche
Verbandsvorsitzender

Öffentliche Ausschreibungen

 **JENA LICHTSTADT.**

Öffentliche Ausschreibung

Hinweis auf die Bekanntmachung einer öffentlichen Ausschreibung

Der Auftraggeber

Stadtverwaltung Jena
Am Anger 15
07743 Jena
E- Mail: vergabe-jena@jena.de

hat unter der Vergabenummer

2026-ÖA-SE-04

für die Leistung

Ermittlung der zonalen Anfangs- und Endwerte für das Sanierungsgebiet „Sophienstraße“ (Zonengutachten) der Stadt Jena nach Maßgabe des § 154 Abs. 2 BauGB, § 16 ImmoWertV

die Bekanntmachung einer öffentlichen Ausschreibung auf der Vergabepattform <https://www.evergabe-online.de>, der Internetseite der Stadt <https://rathaus.jena.de/de/ausschreibungen-auslegungen> und www.bund.de veröffentlicht. Die Unterlagen können unter folgendem Link heruntergeladen werden:

<https://www.evergabe-online.de/tenderdetails.html?id=853968>

Angebotsfrist: 07.05.2026 / 10:00 Uhr