

Stadtrat Jena

Beschlussvorlage Nr. 26/0897-BV



Einreicher:
Oberbürgermeister

- öffentlich -

Jena, 30.04.2026

Sitzung/Gremium

am:

Dienstberatung Oberbürgermeister

12.05.2026

Ortsteilrat Jena-Nord

20.05.2026

Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss

21.05.2026

Stadtrat der Stadt Jena

01.07.2026

beschl. am 01.07.2026

1. Betreff:

Einleitungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes B-Lb 05 "Wohnbebauung An der Closewitzer Straße"

2. Verfasser: Herr Dirk Lange, Dezernent für Stadtentwicklung und Umwelt

3. Vorliegende Beschlüsse zum Sachverhalt:

StR-Beschl. Nr. 05/11/17/0346 vom 30.11.2005

Flächennutzungsplan der Stadt Jena
2005

StR-Beschl. Nr. 16/0928-BV vom 26.10.2016

Zukünftige Entwicklung der
Garagenstandorte auf Grundstücken
der Stadt Jena

StR-Beschl. Nr. 20/0482-BV vom 14.10.2020

Verstetigung der Wohnungspolitik für
Jena: Richtlinien und Konzeptvergabe

StR-Beschl. Nr. 20/0468-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. 22/1740-BV vom 15.12.2022

Richtlinie über die kriterienbasierte
Vergabe städtischer Eigenheim-
Grundstücke

StR-Beschl. Nr. 23/2306-BV vom 21.03.2024

Bestätigung des fortgeschriebenen
Gartenentwicklungskonzepts

StR-Beschl. Nr. 24/2354-BV vom 23.04.2024

Jenaer Baulandmodell Wohnen -
Grundsatzbeschluss

4. Aufhebung von Beschlüssen: keine

5. Gesetzliche Grundlagen: ThürKO, BauGB

6. Mitwirkung / Beratung:

FD Stadtplanung

FD Bauordnung und Denkmalschutz

FD Stadtentwicklung

KIJ

FD Umweltschutz

KSJ

FD Mobilität

Zentrale Koordinierungsstelle Bürgerbeteiligung

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

ja ☒

nein ☐

Haushalt der Stadt Jena ☒

Wirtschaftsplan ☐

Zuständiger Teilplan:	3	Bezeichnung:	FD SP / Budget
Produkt:	51.1.2.0000	Bezeichnung:	Verbindliche Bauleitplanung
SK / USK:	56251000 / 61000.65506		

Gesamtkosten der Maßnahme: (€)	21.500
Maßnahme bezogene Einnahmen: (€)	0
Eigenanteil: (€)	21.500
Jährliche Folgekosten: (€)	0

Die für die Maßnahme erforderlichen Haushaltsmittel sind im Haushalt beim Produkt 51.1.2.0000 veranschlagt.

Die Finanzierung notwendiger Gutachten und des wettbewerblichen Verfahrens ist im Wirtschaftsplan KIJ veranschlagt.

8. Auswirkungen auf das Klima:

nicht klimarelevant	☐
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: gemäß BauGB

10. Realisierungstermin: kurzfristiger Verfahrensbeginn angestrebt

11. Anlagen:

Anlage 1: Lageplan mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs des B-Lb 05 "Wohnbebauung An der Closewitzer Straße"

Unterschrift

Der Stadtrat beschließt:

- 001** Für den in Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich nördlich der Closewitzer Straße im Ortsteil Jena-Nord wird ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke: Gemarkung Löbstedt, Flur 3, Flurstücke 411, 412, 175/2, 176, 177, 178/1, 170/1, 170/2, 171, 172, 173, 174, 179, 184/1, 185, 186, 187, 188, 189 (teilweise), 169 (teilweise).

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung B-Lb 05 „Wohnbebauung An der Closewitzer Straße“.

- 002** Mit der Planaufstellung wird die Umsetzung folgender Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Errichtung von Wohnbebauung in klimaangepasster Bauweise gemäß der Wohnbauflächenkonzeption Jena 2035
- Entwicklung eines Wohnquartiers mit hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität
- Ordnung des ruhenden Verkehrs
- Festsetzung eines Grünstreifens als Siedlungsrand zur Ausgestaltung des Übergangs zu den benachbarten Kleingärten
- Schaffung zusammenhängender Grünflächen mit Potenzial zur nächtlichen Kaltluftproduktion
- Schließung lokaler Wasserkreisläufe durch Rückhaltung, Nutzung und – sofern möglich – Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken
- Ausweisung notwendiger Immissionsschutz-, Ausgleichs- und Artenschutzrechtlicher Maßnahmen
- Sicherung der Durchgängigkeit des Areals für den nicht motorisierten Verkehr in Richtung der angrenzenden Grünräume
- Herstellung der verkehrlichen und medienseitigen Erschließung

- 003** Der Beschluss ist ortsüblich bekanntzumachen.

Begründung:

Veranlassung

Die Stadt Jena hat sich mit dem Jenaer Baulandmodell Wohnen selbst zum Ziel gesetzt, möglichst viel Wohnraum auf städtischen Flächen zu schaffen, um so dem steigenden Bedarf gerecht zu werden.

Mit dem Grundsatzbeschluss Nr. 24/2354-BV „Jenaer Baulandmodell Wohnen“ hat der Jenaer Stadtrat am 23.04.2024 der Verwaltung die entsprechenden Werkzeuge zur Umsetzung des Ziels an die Hand gegeben. Unter anderem wurden folgende strategische Bausteine definiert, welche nun erstmalig Anwendung finden.

Baustein (A): Entwicklung kommunaler Flächen

- *Verstärkt werden städtische Flächen, die in der jeweils gültigen Fassung der Wohnbauflächenkonzeption enthalten sind, zur Baureife entwickelt.*
- *Für Wohnbauflächen im kommunalen Eigentum werden Planverfahren bedarfsgerecht eingeleitet.*
- *Die „Wohnungspolitischen Richtlinien der Stadt Jena“ (20/0482-BV zur Konzeptvergabe im Geschosswohnungsbau und 22/1740-BV zur kriterienbasierten Vergabe für Eigenheim-Grundstücke) kommen zur Anwendung.*

Die Wohnbauflächenkonzeption Jena 2035 sieht für das Gebiet des zukünftigen Bebauungsplans B-Lb 05 als Fläche „D5 'Closewitzer Straße'“ ein Potenzial von insgesamt mindestens 45 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern (20) sowie Mehrfamilienhäusern (25) vor. Die Differenzierung der Bebauung und die Anzahl der Wohneinheiten werden im Laufe des Planverfahrens präzisiert und stehen in Abhängigkeit des noch zu erstellenden städtebaulichen Entwurfes.

In die Erstellung der Wohnbauflächenkonzeption Jena 2035 flossen die Erkenntnisse des Gartenentwicklungskonzeptes und des Garagenentwicklungskonzeptes ein, die jeweils die Nutzungsaufgabe der Garagen und Gärten zu Gunsten von Wohnungsbau vorsehen.

In einer ersten überschlägigen Parkraumuntersuchung für das Gebiet vom März 2022 wurde bereits ein Wegfall der Garagen berücksichtigt. Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens wird der Wegfall der Garagen erneut untersucht und als Teil eines Verkehrsgutachtens Eingang in die planerischen Überlegungen finden. Der geplante grundsätzliche Ausbau der Closewitzer Straße wird dabei mit dem Wohnungsbauvorhaben abgestimmt.

Durch regelmäßige Informationsschreiben an die betroffenen Garagen- und Gartennutzer seitens KIJ sind diese über die perspektivische Nutzungsaufgabe bereits informiert. Ebenfalls ist der Beirat für Kleingartenwesen und Gartenentwicklung und der Regionalverband der Kleingärtner Jena und Saale-Holzlandkreis über die geplante Entwicklung des Areals im Rahmen der vorgenannten Konzeptionen bereits im Bilde.

Durch die Entwicklung der städtischen Fläche soll Bodenspekulation begrenzt und so ein Beitrag zur Sicherstellung von bezahlbarem Wohnraum geleistet werden. Die Schaffung von Sozialwohnungen mit einer Mietpreis- und Belegungsbindung wird, unter der Voraussetzung einer marktgerechten und attraktiven Förderkulisse seitens des Freistaates Thüringen (aktuell existiert keine gültige Förderrichtlinie), mit Verweis auf die Zielstellung im Rahmen des Jenaer Baulandmodells (Sozialbindungsquote von mind. 30 %) angestrebt.

Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens und der Herstellung der verkehrlichen und medienseitigen Erschließung sollen die Grundstücke entsprechend der städtischen Vorgaben und Richtlinien vermarktet werden. Mit dem Einleitungsbeschluss unter Beachtung des Jenaer Baulandmodells soll langfristig ein attraktives Stadtquartier auf aktuell kommunalen Flächen entstehen, das nach sozialen und qualitativen Kriterien entwickelt werden soll.

Baustein (B): Strategischer Flächenerwerb und langfr. Bodenvorratspolitik

- *Zur Deckung des Flächenbedarfs sind frühzeitig und in ausreichendem Umfang Flächen durch die Stadt zu erwerben.*
- *KIJ wird daher beauftragt, verstärkt am Ankauf geeigneter Flächen zu arbeiten.*
- *Die Möglichkeiten von Vorkaufsrechtsatzungen sind zu prüfen und dem Stadtrat jeweils zur Beschlussfassung vorzulegen.*

Dem strategischen Baustein B folgend, konnte in den vergangenen Jahren Kommunalen Immobilien Jena durch strategischen Flächenerwerb weiterer Grundstücke im Geltungsbereich des B-Lb 05 den Grundstein für die Entwicklung legen.

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs gehören zum Großteil der Stadt Jena, jedoch befinden sich aktuell auch zwei Privatgrundstücke im Plangebiet. Durch die Stadt (KIJ) erfolgten bereits Kontaktaufnahmen mit den Grundstückseigentümern zum Flächenerwerb. Zur Sicherung der Durchsetzbarkeit der im Plan verfolgten Ziele soll parallel eine Vorkaufsrechtsatzung (26/0848-BV) verabschiedet werden.

Baustein (C): Angebots-B-Plan und Vorhabenbezogener B-Plan

- *Zum Erreichen einer möglichst hohen Bau- und Gestaltungsqualität sowie einer hohen Nachhaltigkeit sollen regelmäßig qualitative Planungsverfahren bzw. wettbewerbliche Verfahren zur Anwendung kommen.*

Im weiteren Verlauf des Verfahrens soll, gemäß Baustein C des Jenaer Baulandmodells, ein Planungswettbewerb eine hohe städtebauliche Qualität der Wohnbaufläche sicherstellen. Dabei sollen von mehreren Planungsbüros Entwürfe für eine städtebauliche Entwicklung erarbeitet und von einer noch zu bestimmenden Jury, in der auch die Politik vertreten sein wird, der beste Entwurf zur weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes ausgewählt werden. Die Ausschreibung des Planungswettbewerbs wird im Anschluss an die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens finalisiert und an Planungsbüros versendet.

Übergeordnete Planung

Im wirksamen Flächennutzungsplan von 2006 ist auf dem Gebiet „Closewitzer Straße“ eine Wohnbaufläche und Grünfläche dargestellt. Im noch nicht rechtsgültigen Entwurf der Fortschreibung des FNP wurde die Wohnbaufläche an den Flächenzuschnitt aus der Wohnbauflächenkonzeption angepasst. Eine geringfügige Abweichung des in Anlage 1 dargestellten Geltungsbereiches im Vergleich zu der in den vorliegenden Konzepten dargestellten Fläche ergab sich aus einer Präzisierung des Gebietszuschnittes im Fortgang der Planung. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit grundsätzlich aus der übergeordneten Flächennutzungsplanung. Ein paralleles Änderungsverfahren ist aufgrund der zeitnahen Finalisierung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplans voraussichtlich entbehrlich.

Standort, Geltungsbereich

Der Planbereich wird von der Closewitzer Straße erschlossen und ist größtenteils von Kleingärten, kleinteiliger Bebauung und Mehrfamilienhäusern umgeben. Gegenwärtig befinden sich drei Garagenzeilen mit 47 Garagen, 22 Freizeitgartenparzellen, zwei Parzellen der Bundeskleingartenanlage, ein Weg und Begleitgrün im Gebiet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 16.650m².

Auf Grund der Gebietsgröße erfüllt der Bebauungsplan eine Grundvoraussetzung, um als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt zu werden. Die weiteren Tatbestände, die notwendig für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens sind, werden im Laufe des Planverfahrens geprüft. Sollten sich aufgrund der Prüfergebnisse, der bevorstehenden Novellierung des BauGB oder bisher nicht bekannter Belange neue Rahmenbedingungen ergeben, wäre ggf. über die Art des anzuwendenden Planverfahrens neu zu befinden.

Beteiligungsverfahren

Innerhalb des Planverfahrens wird die gemäß Baugesetzbuch vorgeschriebene mehrstufige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgenommen. Im Zuge dessen erfolgt auch eine frühzeitige Einbindung des Ortsteilbürgermeisters sowie des Ortsteilrates von Jena-Nord. Auch bei einer Umstellung des Normalverfahrens auf das beschleunigte Verfahren wird eine frühzeitige Beteiligung als notwendig angesehen.

Hinweis Klimaauswirkungen

Da zum Zeitpunkt des Einleitungsbeschlusses noch keine detaillierten Angaben zur Bebauung gemacht werden können, erfolgt die Einschätzung klimarelevanter Auswirkungen erst in nachfolgenden Bearbeitungsstufen innerhalb des Bebauungsplanverfahrens.

Bereits jetzt kann jedoch festgestellt werden, dass das Projektareal im Stadtklimakonzept gutachterlich vorgeprüft und für eine bauliche Entwicklung eine „hohe klimatische Verträglichkeit“ festgestellt wurde.