KAHLA
TOR ZUM SAALETAL

Flächennutzungsplan Stadt Kahla – Begründung Entwurf

Stand: 07.08.2025

Auftraggeber:
Stadt Kahla, Markt 10, 07768 Kahla | www.kahla.de
Email: stadt@kahla.de
Telefon: +49 (0) 36 424 – 77 - 601
Fax: +49 (0) 36 424 – 77 - 104

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

1 Einleitung 5
1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Aufstellung eines Flächennutzungsplans 5
1.2 Aufgabe und Inhalt eines Flächennutzungsplans 5
1.3 Planungshorizont 6
1.4 Geltungsbereich 6
1.5 Planverfahren 6
1.6 Methodik der Darstellung / Detaillierungsgrad 7
1.7 Umweltprüfung, Umweltbericht 8
2 Allgemeine Beschreibung 9
2.1 Räumliche Lage und Vernetzung / Naturräumliche Bedingungen 9
2.2 Stadtentwicklung 10
2.2.1 Geschichte 10
2.2.2 Stadtstruktur 13
2.3 Bevölkerung / Demografie 14
2.3.1 Bevölkerungsentwicklung bis 2024 14
2.3.2 Bevölkerungsprognose 16
2.4 Wirtschaftliche Entwicklung, Einzelhandel, Tourismus 17
3 Planerische Vorgaben 19
3.1 Übergeordnete Planungen und Ziele 19
3.1.1 1. Änderung des Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP 2025-1Ä) 19
3.1.2 Regionalplan Ostthüringen - Genehmigungsvorlage (RP-OT 2024-GV) 20
3.1.3 Integriertes Regionales Entwicklungskonzept (IREK) Saale-Holzland-Kreis, LEADER 23
3.1.4 Klimaschutzkonzept für den Saale-Holzland-Kreis 24
3.1.5 Kulturlandschaftsprojekt „Mittleres Saaletal“ 24
3.2 Sonstige Planungen – Ausbau B88 25
3.3 Vorgaben und Ziele aus gemeindlichen Planungs- / Entwicklungskonzepten 26
3.3.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Stadt Kahla 2025 26
3.3.2 Städtebauliche Satzungen 30
3.3.3 Masterplan Saaleaue 32
3.3.4 Quartier „Porzellanwerk“ Kahla - Teilräumliches Konzept 32
3.3.5 Energieoptimierte Siedlungsentwicklung / Regionalentwicklungskonzept – Energieregion Südliches Saaletal 32
3.3.6 Landschaftsplan Kahla 33
3.3.7 Ausgleichsflächenkonzept Stadt Kahla 33
3.3.8 Hochwasserschutzkonzept Reinstädter Bach und Lache 34
3.4 Integration klimatischer Belange in die Flächennutzungsplanung 34
4 Begründung der Darstellung von Flächennutzungen und Ausstattungen des Gemeindegebiets 35
4.1 Wohnbauflächen 35
4.1.1 Ausgangssituation / Bestand 35

4.1.2 Neuausweisung von Wohnbauflächen ... 36
4.1.3 Möglicher Wohnbauflächenbedarf aus der interkommun. Zusammenarbeit mit der Stadt Jena ... 42
4.2 Gemischte Bauflächen ... 49
4.2.1 Ausgangssituation / Bestand ... 49
4.2.2 Neuausweisung von gemischten Bauflächen ... 50
4.3 Gewerbliche Bauflächen ... 53
4.3.1 Ausgangssituation / Bestand ... 53
4.3.2 Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen ... 56
4.4 Sondergebiete ... 63
4.4.1 Sondergebiete - Zweckbestimmung „großflächige Einzelhandelsbetriebe“ ... 63
4.4.2 Sondergebiete - Zweckbestimmung „Technologie-Campus mit eingeschränkten Emissionen“ ... 66
4.4.3 Sondergebiete - Zweckbestimmung „Photovoltaik“ ... 67
4.4.4 Sondergebiete - Zweckbestimmung „Landwirtschaft, Stallanlagen“ ... 70
4.5 Gemeinbedarfsflächen ... 71
4.5.1 Schulen ... 71
4.5.2 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ... 72
4.5.3 öffentliche Verwaltung / Polizei ... 72
4.5.4 Feuerwehr, Rettungswesen ... 73
4.5.5 Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ... 73
4.5.6 Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ... 73
4.5.7 Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ... 73
4.5.8 Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ... 74
4.6 Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge ... 75
4.6.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV), ÖPNV ... 75
4.6.2 Ruhender Verkehr ... 76
4.6.3 Nahmobilität (Rad- / Fußverkehr) ... 78
4.6.4 Flächen für Bahnanlagen / Haltepunkte ... 80
4.7 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen, Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen ... 81
4.8 Grünflächen ... 83
4.8.1 Kleingärten nach Bundeskleingartengesetz (BKleingG), sonstige Freizeit- und Erholungsgärten 83
4.8.2 Parkanlagen ... 85
4.8.3 Friedhöfe ... 87
4.8.4 Spielplätze ... 87
4.8.5 Sportplätze / Freisportanlagen ... 87
4.8.6 Grünflächen ohne besondere Zweckbestimmung ... 88
4.9 Wasserflächen ... 92
4.10 Flächen für die Landwirtschaft ... 93
4.10.1 Ausgangssituation / Bestand ... 93
4.11 Flächen für Wald ... 95

4.11.1 Ausgangssituation / Bestand ... 95
4.11.2 Planungen – Flächen für Wald ... 95
4.12 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ... 96
4.13 Bilanz der Flächennutzungen ... 98
5 Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Vermerke ... 100
5.1 Kennzeichnungen ... 100
5.1.1 Subrosion und Massenbewegungen ... 100
5.1.2 Altlasten ... 101
5.2 Nachrichtliche Übernahmen ... 103
5.2.1 Schutzgebiete des Natur- und Landschaftsschutzes ... 103
5.2.2 Wasserschutzgebiete ... 105
5.2.3 Denkmalschutzgebiete ... 106
5.2.4 Überschwemmungsgebiete, Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten ... 107
5.2.5 Verlegung des Saaleradwegs, Alltagsradwege ... 107
5.2.6 Fluggelände Leuchtenburg ... 107
5.2.7 Bewilligungsfeld „Kahla“ / Bergrecht ... 108
5.2.8 Deponien nach Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) ... 108
5.3 Vermerke ... 108
5.3.1 Ausbau der Bundesstraße B88 ... 108
6 Verzeichnisse ... 110

Anlagen

Umweltbericht zum Flächennutzungsplan Stadt Kahla - Entwurf (Stand 07.08.2025)

Wohnbauflächenanalyse und Prognose bis 2035 für die Stadt Kahla (17.01.2025)

1 Einleitung

1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Aufstellung eines Flächennutzungsplans

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

Für die Stadt Kahla liegt bisher kein wirksamer Flächennutzungsplan vor. Ein in den 1990ern begonnenes Verfahren wurde abgebrochen - aus welchen Gründen ist nicht mehr nachvollziehbar. Im September 2019 hat der Stadtrat der Stadt Kahla beschlossen, den in den 1990ern begonnenen Plan nicht fortzusetzen, sondern ein neues Aufstellungsverfahren für den Flächennutzungsplan zu beginnen.

Ziel und Zweck der Planung ist die Sicherung einer langfristigen und nachhaltigen Gemeindeentwicklung vor allem vor dem Hintergrund des demografischen Wandels, der Sicherung als Grundzentrum und der Folgen klimatischer Veränderungen.

1.2 Aufgabe und Inhalt eines Flächennutzungsplans

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

Der Flächennutzungsplan ist das wichtigste Element kommunaler Planungshoheit. Mit der Berücksichtigung übergeordneter Planungen gemäß dem Anpassungsgebot für Bauleitpläne an die übergeordneten Ziele der Raumordnung einerseits und seiner Funktion als Grundlage und Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) andererseits, ordnet er sich in das System flächenbezogener Planungen ein.

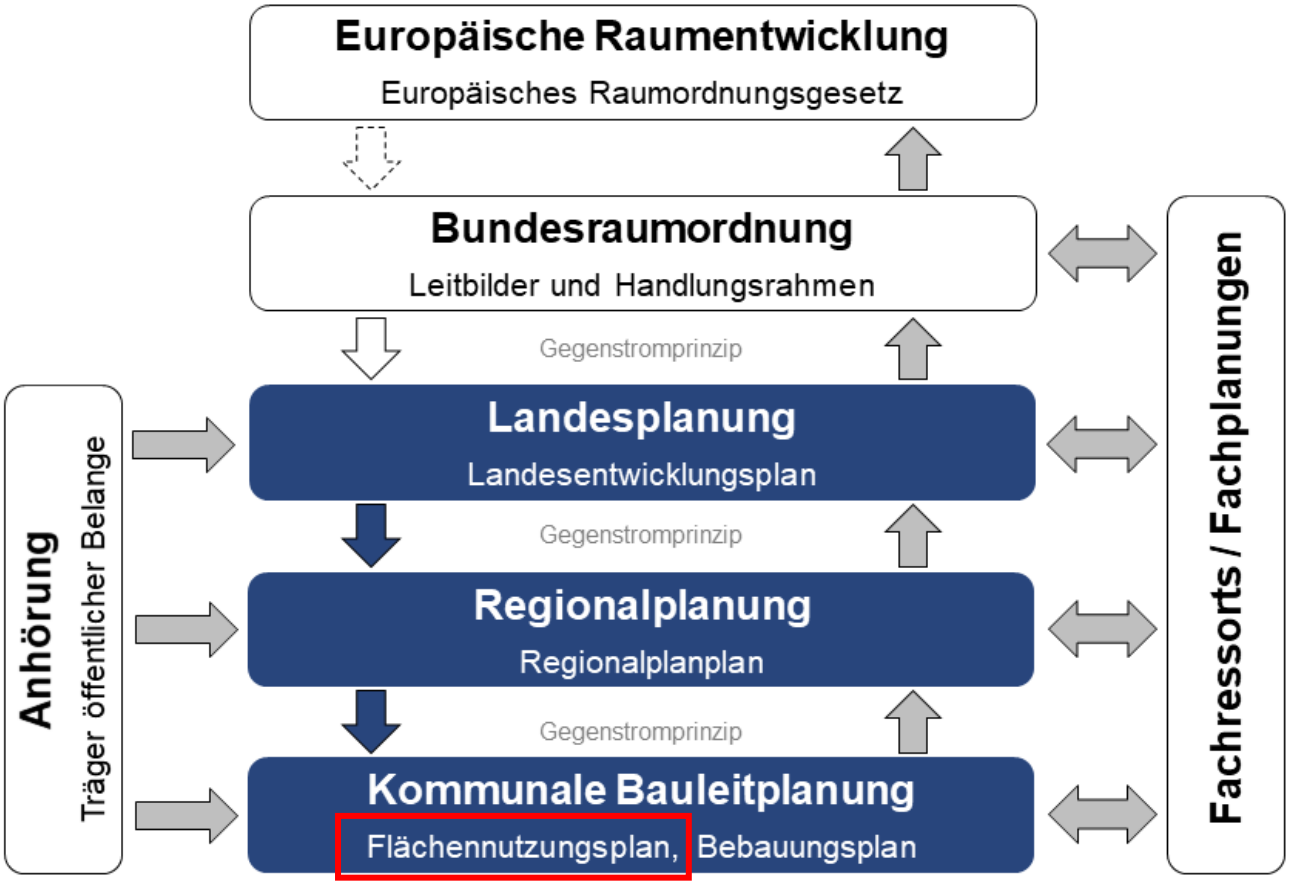


Abb. 1: System der räumlichen Planung, eigene Grafik quaas-stadtplaner

Der Flächennutzungsplan bildet den **mittel- bis langfristigen planerischen Entwicklungsrahmen** für die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebenden Bodennutzungen für das Gemeindegebiet. Er soll gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuchs „[…] eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozial gerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten." (§1 Abs.5 BauGB) Als vorbereitende Bauleitplanung soll der Flächennutzungsplan „[…] dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen." (§1 Abs.5 BauGB)

Der Flächennutzungsplan ist ein verwaltungsinternes Planwerk mit einer Steuerungsfunktion und wird nicht als Satzung beschlossen (gemäß Baugesetzbuch wird die Art der Bodennutzung im Gegensatz zum Bebauungsplan als verbindlichen Bauleitplan nicht „festgesetzt", sondern „dargestellt"). Er stellt für die Gemeinde und gegenüber den beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange ein planungsbindendes Verwaltungsprogramm dar.

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

1.3 Planungshorizont

Ausgehend von einem Prognosehorizont von etwa 10-15 Jahren reicht der voraussichtliche zeitliche Planungshorizont des Flächennutzungsplans etwa bis zum Jahr 2035.

1.4 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Flächennutzungsplans umfasst das gesamte Stadtgebiet mit den Gemarkungen Kahla und Löbschütz und hat eine Gesamtfläche von ca. 789,5 ha.

1.5 Planverfahren

Das Verfahren zur Aufstellung eines Flächennutzungsplans ist im BauGB vorgeschrieben. Alle von den Planungen Betroffenen sind zu beteiligen und in das Abstimmungsverfahren einzubeziehen.

Aufstellungsbeschluss:

Beschluss des Stadtrates der Stadt Kahla Nr. 54/2019 am 05.09.2019: „Der Stadtrat hat die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes und die dafür notwendige Plan-Umweltprüfung für das gesamte Stadtgebiet beschlossen." Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 22/2019

Hinweise zu Umfang / Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange:

Abfrage grundlegender Planungsvorgaben sowie Hinweise zu Umfang / Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange mit Schreiben vom 15.02.2021 (TLVwA, LRA, TLUBN)

Frühzeitige Beteiligung:

Beschluss des Stadtrates der Stadt Kahla Nr. 62/2023 am 07.12.2023: „Der Stadtrat billigt den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes zur Einleitung der frühzeitigen Beteiligung.“ Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 01/2024

Frühzeitige Beteiligung Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange: Anschreiben / Email vom 25.01.2024

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung: im Zeitraum vom 25.01. – 25.02.2024 auf der Internetseite der Stadt Kahla sowie durch öffentliche Auslegung

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

Förmliche Beteiligung

Beschluss des Stadtrates der Stadt Kahla Nr. 47/2025 am 28.08.2025: Der Stadtrat billigt den Entwurf des Flächennutzungsplanes zur Einleitung der förmlichen Beteiligung gemäß §3 Abs. 2 und §4 Abs. 2 BauGB.“ Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 18/2025

Förmliche Beteiligung Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange: Anschreiben / Email vom 18.09.2025

Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung: im Zeitraum vom 18.09. – 31.10.2025 auf der Internetseite der Stadt Kahla sowie durch öffentliche Auslegung

Es folgen:

- Auswertung der Beteiligung und Abwägung
- Feststellungsbeschluss
- Vorlage zur Genehmigung
- Bekanntmachung Feststellungsbeschluss / Genehmigung

1.6 Methodik der Darstellung / Detaillierungsgrad

Der Darstellungsumfang im Planteil ist durch Aufzählung im §5 Abs. 2 BauGB beispielhaft vorgegeben, kann bei Bedarf aber ergänzt werden.

Der Flächennutzungsplan stellt planerische Zielaussagen dar und unterscheidet deshalb nicht zwischen Bestand und Neuplanung. Seine Darstellungen sind generell auf das Gemeindegebiet beschränkt.

Die Art und Weise der Darstellung der Nutzungen erfolgt gemäß der Planzeichenverordnung (PlanZV in der Fassung vom 18.12.1990) als Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne.

Gemäß §5 Abs. 2 BauGB soll der Flächennutzungsplan die Art der Bodennutzung des Gemeindegebiets lediglich in den „Grundzügen“ darstellen. Die Inhalte des Flächennutzungsplans müssen daher einer weitgehenden Generalisierung unterzogen werden, um den geforderten Spielraum für die zweite Stufe der Bauleitplanung zu gewährleisten. Eine grundstücksgenaue Abgrenzung der allgemeinen Art der Nutzung kann somit im Flächennutzungsplan nicht ersehen werden (keine Parzellenschärfe). Alle dargestellten Bauflächen sind Bruttobauflächen einschließlich z.B. Verkehrs- und Grünflächen.

Die Untergrenze für Flächendarstellungen liegt bei ca. 0,5 ha zusammenhängender Hauptnutzung, kleinere Flächen gehen i.d.R. in der Darstellung der strukturbestimmenden, umgebenden Nutzung auf. Flächen kleiner als 0,5 ha werden dann dargestellt, wenn sie eine stadtstrukturelle Bedeutung für die langfristige städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gesamtstadt haben und ein gesamtstädtischer Steuerungsbedarf gesehen wird.

Die bestehenden Flächennutzungen wurden entsprechend des tatsächlichen Bestands dargestellt. Grundlage hierfür waren die ALKIS-Daten zur Nutzung (Geoportal Thüringen, Offene Geodaten, Stand 15.02.2020,

Shape „Nutzung“) sowie ein Abgleich mit Luftbildern (Geoportal Thüringen, Offene Geodaten, Orthophotos Stand 06.05.2018) und detaillierten Vor-Ort-Begehungen.

Erläuterung von für den Planteil relevanten Begriffe des Baugesetzbuches

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

Kennzeichnungen: Kennzeichnungen betreffen Flächen von besonderer Beschaffenheit. Darunter fallen gemäß §5 Abs. 3 Nr. 1-3 BauGB „[…] 1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind; 2. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind; 3. für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.“

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

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

Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke unterliegen nicht dem planerischen Willen der Gemeinde und gehören somit nicht zum materiellen Inhalt des Flächennutzungsplans. Kennzeichnungen besitzen lediglich eine Hinweisfunktion.

1.7 Umweltprüfung, Umweltbericht

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

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

2 Allgemeine Beschreibung

2.1 Räumliche Lage und Vernetzung / Naturräumliche Bedingungen

Die Stadt Kahla liegt im Osten des Freistaats Thüringen im Landkreis Saale-Holzland-Kreis im landschaftlich reizvollen mittleren Saaletal ca. 15 km südlich der kreisfreien Stadt Jena. Die Fläche der Stadt umfasst die Gemarkungen Kahla und Löbschütz (die Eingemeindung erfolgte 1922) und hat eine Größe von insgesamt ca. 789,5 ha. Sie bildet einen eigenständigen Verwaltungsbereich, der komplett von der Verwaltungsgemeinschaft Südliches Saaletal umschlossen wird.

Kahla ist über die Bundesstraße B88 als eine wichtige Nord-Süd-Straßenverbindung im ostthüringischen Raum (Saaletal – Achse Naumburg - Jena - Rudolstadt) sowie über die europäisch bedeutsame Schienenverbindung Halle/Leipzig – Jena – Nürnberg (Saalbahn) an das **Fernverkehrsnetz** angeschlossen. Die Bundesstraße dient auch als Zubringer zu den großräumigen Verkehrsachsen der Bundesautobahn (BAB) A4 und A9. Die Anschlussstelle der BAB A4 Jena-Göschwitz ist über die B88 in ca. 9 km erreichbar, die Entfernung von Kahla zum Autobahnkreuz A4 / A9 Hermsdorf beträgt ca. 30 km. Der Bahnhof Kahla wird von den Linien Leipzig – Saalfeld, Halle – Saalfeld und Jena – Pößneck bedient. Die Landeshauptstadt Erfurt liegt über die BAB A4 ca. 55 km entfernt. Damit ist neben Jena ein weiteres Oberzentrum mit internationalem Flughafen gut erreichbar. Über die Landesstraßen L 1062 (Richtung Stadtroda) und L1110 (Richtung Neustadt) sowie die Kreisstraßen K192 (Greudaer Landstraße), K208 (Bibraer Landstraße) und K169 (Anbindung Lindig) ist die Stadt Kahla engmaschig in das Thüringer Straßennetz eingebunden.

Abb. 2: Die Landkreise und kreisfreien Städte in Thüringen (NordNordWest o. J.)

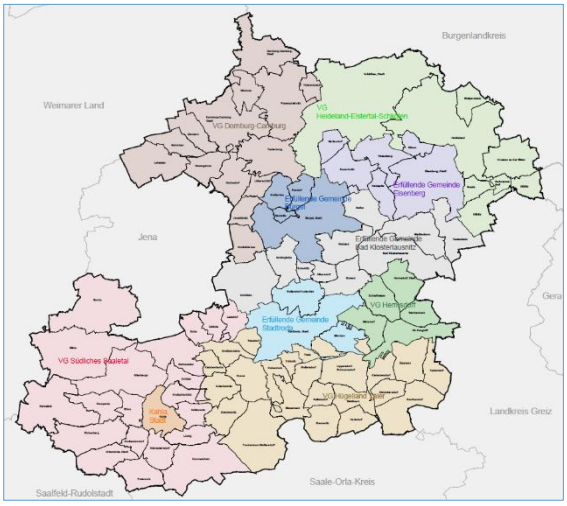


Abb. 3: Einordnung Kahla im SHK (Saale-Holzland-Kreis 2022a, S. nach 2)

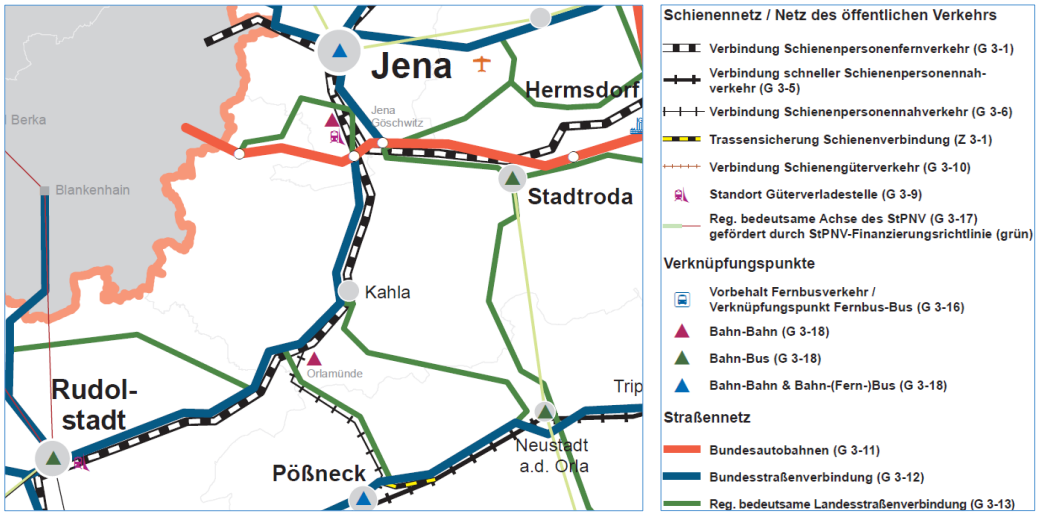


Abb. 4: Karte 3-1 Verkehr RP-OT 2024-GV (Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen 2024)

Naturräumlich liegt Kahla im Thüringer Becken im Bereich der Saale-Elster-Sandsteinplatte im Mittleren Saaletal, das als Kerbsohlental mit Auenbreiten bis über 1 km ausgebildet und bis zu 250 m in die Hochfläche der Saale-Elster-Sandsteinplatte eingeschnitten ist. Die Saale-Elster-Sandsteinplatte ist eine relativ homogene Platte aus Mittleren und Unteren Buntsandstein. Lediglich im Bereich kleinerer Störungszonen, wie zum Beispiel am Dohlenstein bei Kahla, überragt Muschelkalk die Sandsteinplatten.

Von Saalfeld im Süden kommend durchfließt die Saale auf einer Länge von ca. 5,5 km das Stadtgebiet mäanderförmig nach Norden Richtung Jena. Die Topografie weist große Höhenunterschiede von der Saaleaue (von Süd nach Nord fallend von ca. 162 m auf 158 m üNN) zu den die Stadt einfassenden Bergen und Hochflächen auf. Im Nordwesten dominieren der bis auf 346 m üNN steil über der Saale aufsteigende Dohlenstein sowie der Pfaffenberg (391 m üNN) und der Lichtenberg (400 m üNN) die Stadt. Im Osten bilden der Walpersberg (309 m üNN), der Galgenberg (278 m üNN) sowie der Hornissenberg (363 m üNN) den Übergang zur Ilm-Saale-Ohrdrufer Platte.

Der Flusslauf der Saale besitzt besonders im Kernstadtbereich Kahlas eine enge Verbindung zur Stadt, während außerhalb der Siedlung weite Auen das Landschaftsbild prägen. Durch die unterschiedliche Breite des Talraumes entsteht eine Vielzahl von Blickbeziehungen zwischen Stadt und Landschaftsraum. Grüne Hänge werden durch offene, steile Felselemente unterbrochen - so entstanden sehr markante Raumkanten.

Die **Geologie des Mittleren Saaletales** wird bestimmt durch Sedimentgesteine der Germanischen Trias. Diese Gesteine und die daraus hervorgegangenen quartären Sedimente und Böden des Mittleren Saaletals bei Jena sowie der umliegenden Plateaus und Berge im Saale-Holzland-Kreis waren maßgeblich für die Entwicklung der Kultur und Wirtschaft dieser Region.

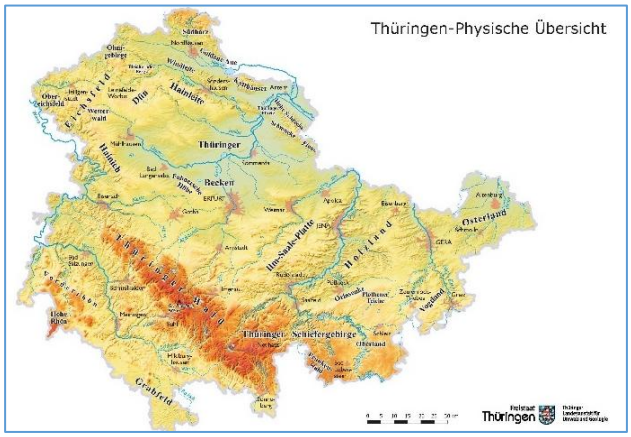


Abb. 5: Thüringen – Physische Übersicht (Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) 2023a)

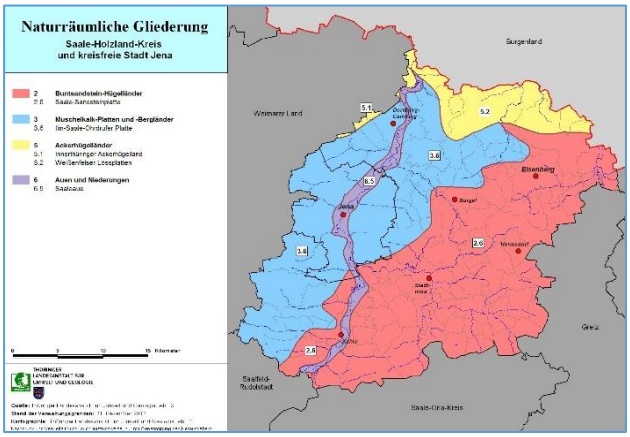


Abb. 6: Thüringen – Naturräumliche Gliederung SHK (Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (TLUG) 2023)

Das Gebiet um Kahla gehört zum Klimabereich ‘Südostdeutsche Becken und Hügel’ - das Klima ist bezogen auf ganz Thüringen verhältnismäßig warm und trocken. Dieser Klimabereich beinhaltet gleichzeitig auch die sonnenscheinreichsten Gebiete Thüringens (Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) 2023b). Das mittlere Saaletal gehört zu den klimatisch besonders begünstigten Gebieten Deutschlands. Die starke Reflexion der Sonnenstrahlen an den steilen Talhängen und die Wärmespeicherung des Muschelkalks erzeugen einen zeitigen und milden Frühling, heißen Sommer, langen und warmen Herbst und milden Winter.

2.2 Stadtentwicklung

2.2.1 Geschichte

Erste urkundliche Erwähnung erfährt die historisch gewachsene Kleinstadt Kahla im Jahre 876 unter dem Namen Calo. Zum Schutz vor Angriffen der Slaven aus dem Saale-Unstrut-Gebiet werden unter Herzog Rudolf erste Grenzwarten und Burgen entlang des Saaleufers errichtet – so auch in Kahla. Über der Saale auf einer Felsplatte entwickelt sich die heutige Altstadt - hier befand sich die Burg Kahla, die um 1184 Sitz des Ritters Gottschalk von Kale war.

Zu Beginn des 13. Jahrhunderts. werden eine Kirche sowie – hoch über der Stadt - die landschaftsbildprägende Leuchtenburg errichtet. Wichtige Voraussetzung für die Stadtgründung war die Handelsstraße Leipzig - Nürnberg, heute noch belegbar durch den „Heerweg“. Zwischen 1283 und 1333 erhält die Stadt das Stadtrecht - Burg, Stadt und Land gehören fortan zur Grafschaft Schwarzburg. Eine genaue Datierung ist nicht möglich, da die Stadt 1345 gestürmt und niedergebrannt wird. Fast alle, bis dahin datierten Urkunden gehen verloren und die Stadt muss neu errichtet werden. Nach dem Grafenkrieg (1346-1349) untersteht die Stadt dem Thüringer Landgrafen.

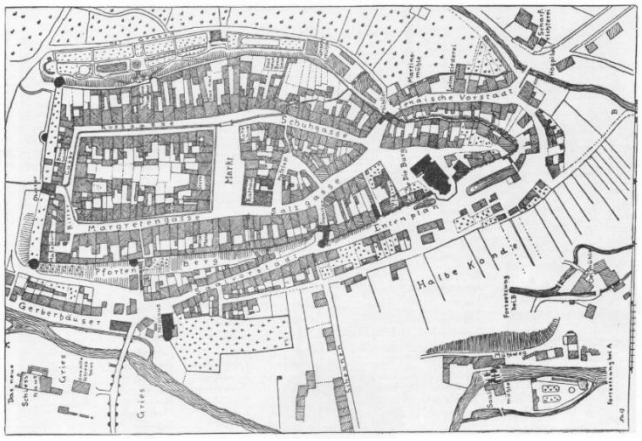


Abb. 7: Kahla um 1800

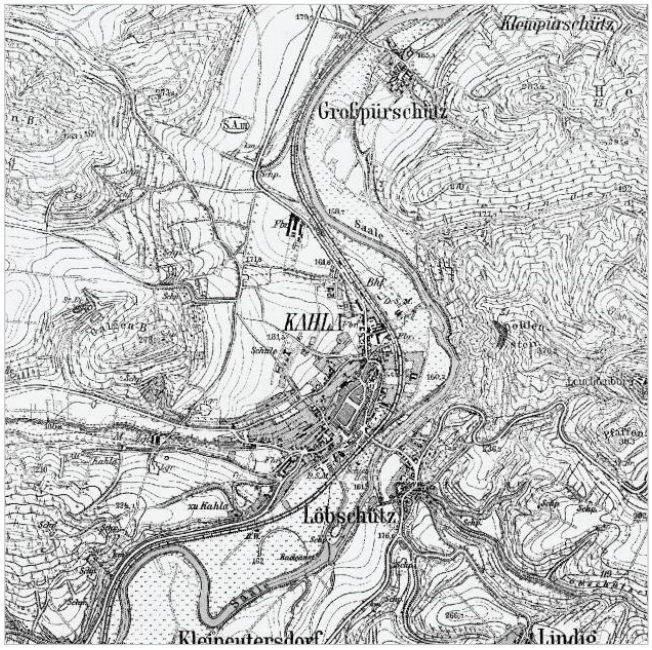


Abb. 8: Preußische Landesaufnahme (1877-1919)

In den folgenden zwei Jahrhunderten, zwischen 1347 und 1566, leiden die Kahlenser unter Pestepidemien und Stadtbränden. Die Stadtstrukturen bleiben bei dem folgenden Wiederaufbau in ihren Grundstrukturen erhalten. 1365 wird erstmals eine Kahlaer Brücke über die Saale erwähnt. Gegen Ende des 14. Jahrhunderts wird die bis heute ortsbildprägende Stadtmauer mit drei Toren und zwei Pforten gebaut und nach 1451 mit fünf Türmen verstärkt.

Zur Zeit der Reformation und der Bauernkriege ordnet sich Kahla dem protestantischen Lager zu. Dies fand unter anderem Ausdruck im Jahre 1523 in einem Bildersturm in der Margarethenkirche. 1524 predigte hier der Reformator Martin Luther.

1613 und 1632 erfährt die Stadt erneutes Unglück: erst durch die „Thüringer Sintflut“ und anschließend durch Plünderungen im dreißigjährigen Krieg. Es folgen Durchmärsche und Einquartierungen schwedischer Truppen und später preußischer, sächsischer, polnischer und altenburgischer Truppen.

Zwischen 1806 und 1813 ziehen Truppen Napoleons durch Kahla und plündern, brandschatzen und misshandeln die Bürger.

1740 sowie 1880 stürzten Felsmassen des dominanten Dohlenstein, ein 352m hoher Muschelkalkhang auf der östlichen Saaleseite, in den Fluss, verändern den Flusslauf und führen zur Entstehung der Saaleinsel.

In den letzten Jahren des ausgehenden 19. Jahrhunderts war Thüringen der Hauptstandort der deutschen Porzellanindustrie: von insgesamt 2.033 Porzellanfabriken lagen mit 1.327 Fabriken 65,3% in Thüringen. Anfang des 19. Jahrhunderts hat die Stadt Kahla mehr als 2.300 Einwohner und es beginnt hier die industrielle Porzellanherstellung. Es entstehen in den folgenden Jahren neben verschiedenen Porzellanmalereien vor allem zwei große Fabriken - die Kochsche und die Lehmannsche Fabrik. 1844 gründet Christian Eckardt die Porzellanfabrik Kahla. In den nächsten Jahrzehnten entwickelt diese sich zur größten Porzellanfabrik Thüringens und einem der größten Porzellanherstellern Deutschlands.

Im Zuge des Zeitalters der Industrialisierung entsteht 1874 die Saalebahn, eine Eisenbahnverbindung zwischen Großheringen und Saalfeld – über Kahla. Sie schafft einen modernen Verkehrsanschluss an die Hauptverkehrsadern Leipzig-Frankfurt und Nürnberg-München.

1892 hat Kahla ca. 3.550 Einwohner. An der Bibraer Landstraße wird ein neuer Friedhof eingeweiht. 1899 bietet der Stadtrat den Hausbesitzern, die bereits Teile der Stadtmauer nutzen, sie nunmehr als Eigentum an. Somit entzieht er sich der weiteren Unterhaltung dieser Mauerteile. Damit begann das Bebauen der

Mauer mit Hinterhäusern. Kahla gehört mit zu den wenigen Städten in Deutschland, die noch umfangreiche Teile ihrer mittelalterlichen Befestigungsanlagen besitzen - zur Erhaltung wurden bis in unsere Tage bedeutende Mittel zur Restaurierung ausgegeben.

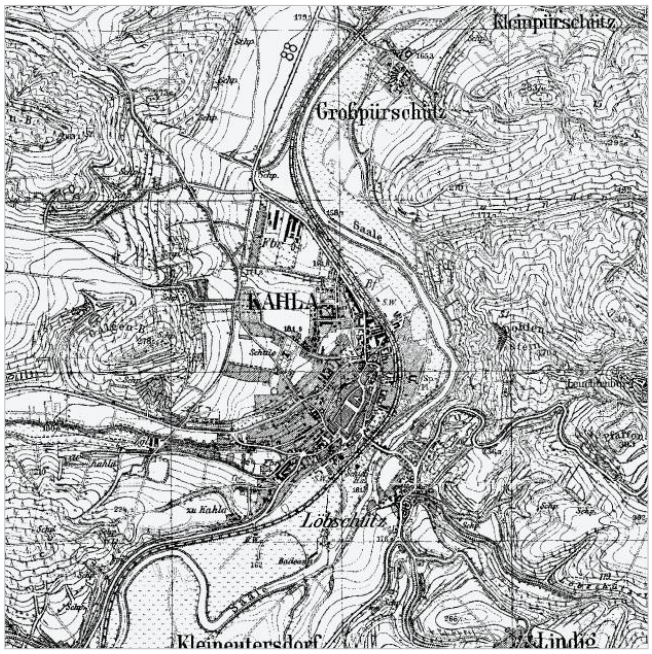


Abb. 9: Messtischblätter (1919-1945)

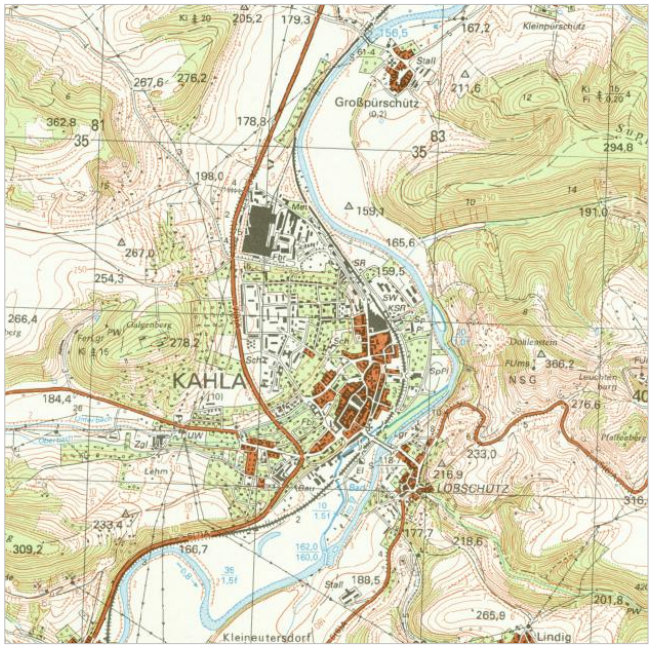


Abb. 10: TK25 Ausgabe Staat (1985-1990) (Fachhochschule Erfurt o. J.)

Mit dem wirtschaftlichen Wachstum wird die Stadt durch den Bau neuer Straßenzüge und Siedlungen sukzessive erweitert. 1922 erfolgt die Eingemeindung von Löbschütz. Damit steigt die Einwohnerzahl, die 1825 gerade einmal 2.134 zählte, auf rund 7.300.

Während des zweiten Weltkriegs erleidet die Stadt außer der Sprengung der Saalebrücke kaum größere Kriegsschäden, jedoch kamen 1944-45 beim Bau der unterirdischen Flugzeugfabrik „REIMAHG“ viele Zwangsarbeiter ums Leben.

Nach Kriegsende gehört Kahla mit der Aufhebung der Länderstruktur in der DDR bis 1989 zum Bezirk Gera.

Schwerpunkt der Stadtentwicklung in der Nachkriegszeit ist der Wohnungsbau. Die Zahl der Einwohner steigt in den Jahren bis 1960 auf 8.599 an - sie sollte nie wieder so hoch sein.

Stadtbildprägend sind in diesem Zeitraum die weiträumige Schaffung einer westlichen Ortsumgehung, die Errichtung einer mehrgeschossigen Plattenbausiedlung nordwestlich der bisherigen Stadterweiterung und der Neubau des Porzellanwerks. Die Porzellanfabrik Kahla firmiert nach Kriegsende und der Teilung Deutschlands zunächst als Sowjetische Aktiengesellschaft, ab 1952 dann als Volkseigener Betrieb (VEB) und zählt 1979 17 Porzellanwerke mit 18.000 Beschäftigten. Bis zur Wiedervereinigung Deutschlands ist Kahla weit über seine Stadtgrenzen hinaus für seine Porzellan-Produkte bekannt.

Mit der Wiedervereinigung Deutschlands 1990 entstanden neue Prämissen der Stadtentwicklung: zu den wichtigsten Aufgaben zählten Erhalt und Sanierung der städtischen und dörflichen Strukturen sowie die Sicherung und Instandsetzung der historischen Bausubstanz in der Altstadt und den gründerzeitlichen Erweiterungsgebieten.

Die politische Wende bedeutete auch wirtschaftliche Veränderungen - die Privatisierung von Betrieben bedeutete oft massive Umstrukturierungen und Rationalisierungen. Davon war auch die Porzellanfabrik Kahla betroffen, konnte sich aber konsolidieren und feierte 2019 als einer der wichtigsten Arbeitgeber der Region das 175. Firmenjubiläum. 1993 eröffnete zudem das Griesson-Werk in Kahla seinen größten Produktionsstandort und leistet heute einen wichtigen Beitrag zur Wirtschaftskraft der Stadt und Region.

2.2.2 Stadtstruktur

Die Stadtstruktur ist das räumlich-funktionale Gefüge einer Stadt. Sie wird geprägt durch die Topografie und den Wechsel aus bebautem und offenem Raum, aber auch durch die Gestalt und Architektur der Baufelder und Quartiere.

Die städtebauliche Struktur von Kahla spiegelt die geschichtliche Entwicklung der Stadt von ihrer Entstehung bis zur Gegenwart wider - die verschiedenen Phasen der Stadtentwicklung sind anhand des Stadtgrundrisses und der baulichen Strukturtypen ablesbar. Stadtstruktur und Stadtbild der Stadt Kahla wurden prägnant durch die topografische Lage im Saaletal mit den umgebenden Hanglagen bestimmt. Die Saale und später die den Saalebogen begleitende Eisenbahnlinie bilden dabei eine strukturbestimmende Barriere.

Die Stadt Kahla besitzt einen sehr kompakten, vollständig von einer Stadtmauer umfassten, historischen Altstadtkern. Die fast komplett erhaltene Stadtmauer mit Türmen und Stadttoren prägt noch immer das Stadtbild. „Die Stadtmauer umfasst dabei den ca. 4,5 ha großen Siedlungsraum einschließlich der ehemaligen Burg. Da die Stadtumfassung bis ins 19. Jahrhundert nahezu unverändert erhalten geblieben ist, hat auch der historische Altstadtkern sein mittelalterliches Gesicht bewahren können. Das historische städtebauliche Gefüge, bestehend aus den zwei Straßenräumen, die den rechteckigen Markt umschließen und in den beiden parallelen Hauptstraßen fortgesetzt werden, prägt noch heute die Innenstadt von Kahla.“ (Stadt Kahla 2015, S. 96)

Außerhalb der historischen Kernstadt füllen östlich der Altstadt kleinteilige und vielfältig genutzte Strukturen den Bereich bis zur Bahnstrecke aus. Nördlich und westlich der Altstadt schließen sich Stadterweiterungen der Gründerzeit und Industrialisierung an. Wohngebäude bilden hier geschlossene und aufgelockerte Quartiere. Entlang der Bahnstrecke entstehen Gewerbeansiedlungen.

Mit der Eingemeindung von Löbschütz 1922 wurde die städtebauliche Struktur Kahlas auf die Ostseite der Saale ergänzt. Die Ortslage Löbschütz hat ihre historische Dorfstruktur mit bäuerlichen Gehöften in Teilbereichen bis heute bewahrt, jedoch auch verschiedene Erweiterungen erfahren.

Mit dem Stadtwachstum in der Nachkriegszeit ergänzen offene, intensiv durchgrünte Wohnquartiere mit Ein- und Zweifamilienhäusern die Stadtstruktur nach Norden sowie großräumig westlich entlang des Reinstädter Baches. Wohnungsbauten in industrieller Bauweise lagern sich nordwestlich bis zur Bundesstraße sowie südlich von Lobschütz in Zeilen- oder Blockbebauung an die vorhandenen Strukturen an.

In der Nachwendezeit schieben sich weitere, über verbindliche Bauleitplanungen gesicherte Wohnsiedlungen mit Ein- und Zweifamilienhäusern in den Außenbereich.

Wichtiger Bestandteil der Stadtstruktur sind die Freiräume. Den größten städtischen Freiraum bildet die Saaleaue, die sich als grünes Band fast durch das gesamte Stadtgebiet zieht. Sie ist allerdings durch den Bahndamm von der eigentlichen Stadt räumlich abgetrennt und nur über wenige Durchstiche angebunden. Eine Bebauung erfolgte aufgrund der Überschwemmungsrisiken nur in wenigen Teilbereichen. Überwiegend werden die Grünräume durch Garten- und Sportanlagen genutzt.

Die historische Altstadt Kahlas verfügt aufgrund ihrer städtebaulich kompakten Struktur nur über wenige Grünflächen, zum Beispiel am Marterturm außerhalb des Stadtmauerrings. Die angrenzenden Wohngebiete sind aufgrund ihrer meist recht aufgelockerten Bebauungsstruktur gut durchgrünt.

Kahla hat eine ausgeprägte Gartenlandschaft, die ein wichtiger Bestandteil des städtischen Grünsystems ist und eine besondere Bedeutung für die Naherholung der Bevölkerung hat. In Kahla befinden sich auf etwa 81,24 ha Fläche Gärten, das sind mehr als 10 % der Gesamtfläche der Stadt. Diese verteilen sich vorwiegend auf den die Stadt umgebenden Hangflächen und prägen hier das Gesicht der Stadt mit.

Kahla weist im Verhältnis zur Gemeindefläche mit über 10 % eine verhältnismäßig hohe Flächenversiegelung auf (Thüringen 3,5 %, SHK 3,4 %), da die Grundfläche der Stadt nicht durch Eingemeindungen (mit Ausnahme von Löbschütz) erweitert wurde und somit nahezu auf die gewachsene Stadt begrenzt ist. Die Flächenversiegelung je Einwohner (200-300 m²) ist dagegen im Vergleich relativ gering (Thüringen 272 m², SHK 312 m²).

2.3 Bevölkerung / Demografie

2.3.1 Bevölkerungsentwicklung bis 2024

Die Entwicklung der Bevölkerung ist ein entscheidendes Kriterium für die Entwicklung einer Stadt. Die Einwohnerzahl der Stadt Kahla stieg mit ihrer wirtschaftlichen Entwicklung lange kontinuierlich an, bis 1960 ein Hochpunkt von 8.599 Einwohnern erreicht wurde. Bis in die Wendezeit blieb dieser Stand annähernd gleich, ist seitdem jedoch tendenziell rückläufig. Zwischen 1998 (7.861 Einwohner) und 2024 (6.825 Einwohner) hat die Stadt ca. 13 % ihrer Einwohner verloren (Einwohner mit Hauptwohnsitz, Datengrundlage: TLS).

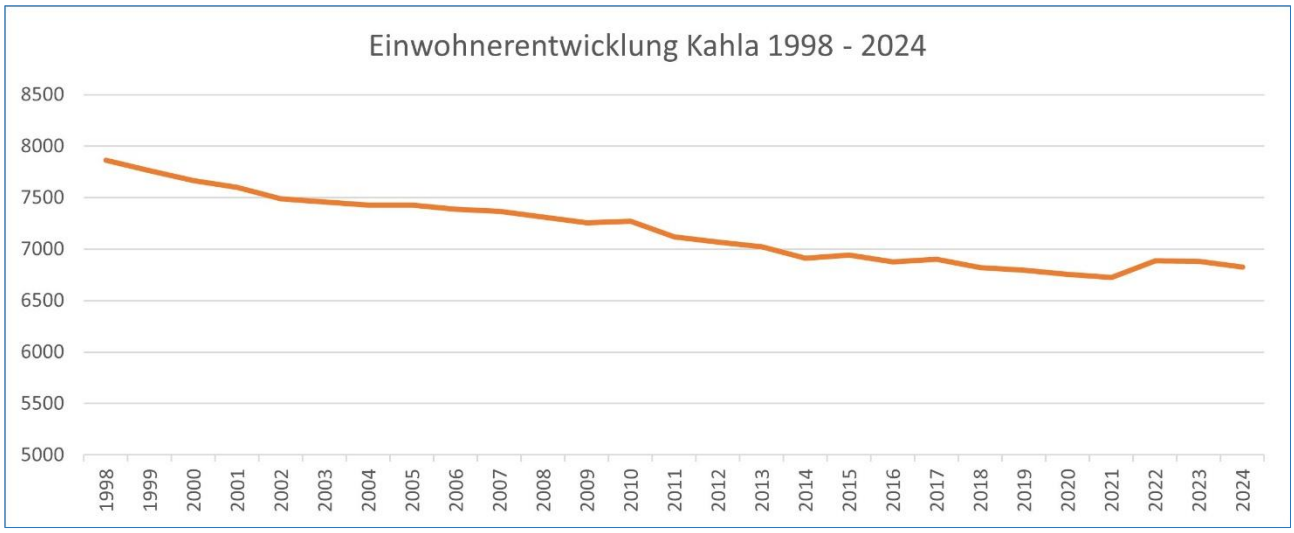


Abb. 11: Einwohnerentwicklung 1998 –2024, Datengrundlage: Thür. Landesamt für Statistik; Grafik: quaas-stadtplaner

Im Vergleich mit der Einwohnerentwicklung im Saale-Holzland-Kreis und im Freistaat Thüringen zeigt sich, dass dieser Trend nahezu identisch der allgemeinen Entwicklung ist.

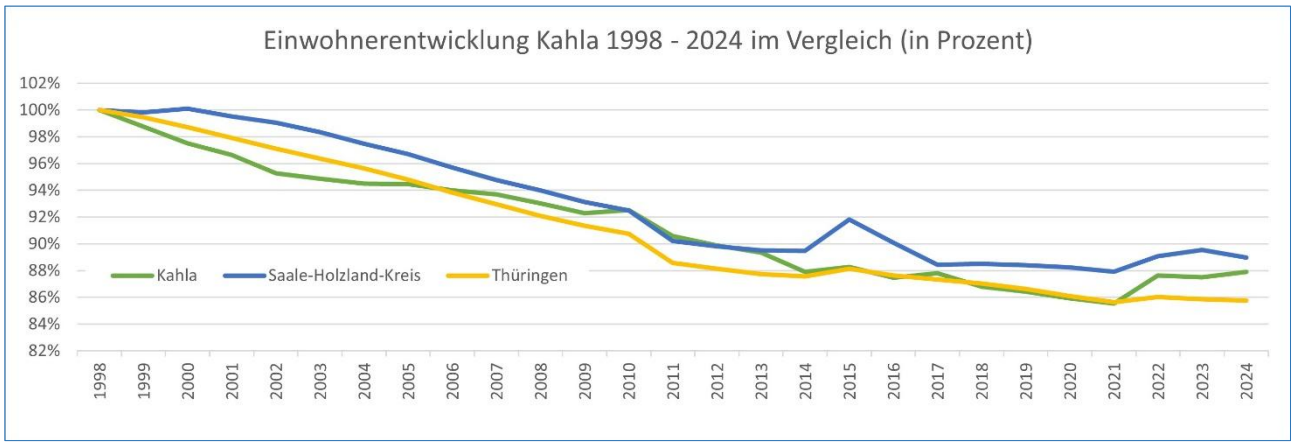


Abb. 12: Einwohnerentwicklung 1998 - 2024 im Vergleich zu Kreis und Land, Datengrundlage: Thüringer Landesamt für Statistik; Grafik: quaas-stadtplaner

Gründe für diese Bevölkerungsentwicklung waren erhebliche Verluste (negative Bilanzen der natürlichen und räumlichen Bevölkerungsbewegungen) vor allem durch Abwanderungen in die alten Bundesländer in den Nachwendejahren Anfang der 1990er sowie ein immer ausgeprägteres Geburtendefizit. Dieses entstand auf der einen Seite durch überdurchschnittlich viele Sterbefälle aufgrund einer vergleichsweise alten Bevölkerung. Auf der anderen Seite gibt es relativ wenige Geburten, weil in den Nachwendejahren viele junge Frauen abgewandert sind und somit potenzielle Mütter fehlen. Ebenso führte die niedrige Geburtenrate in der Nachwendezeit dazu, dass heute weniger junge Frauen (und Männer) als potenzielle Eltern zur Verfügung stehen.

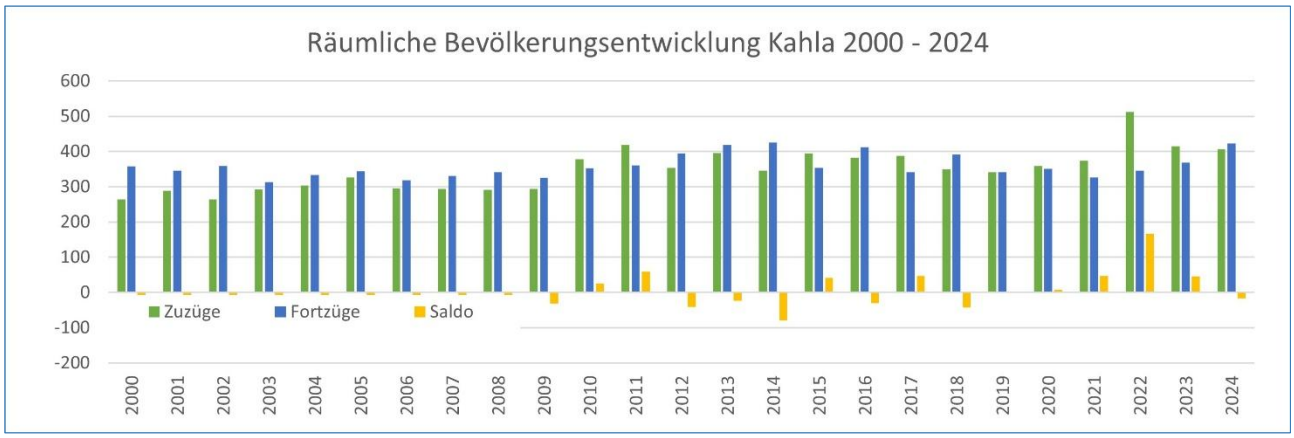


Abb. 13: Räumliche Bevölkerungsentwicklung Kahla 2000 -2024, Datengrundlage: Thüringer Landesamt für Statistik; Grafik: quaas-stadtplaner

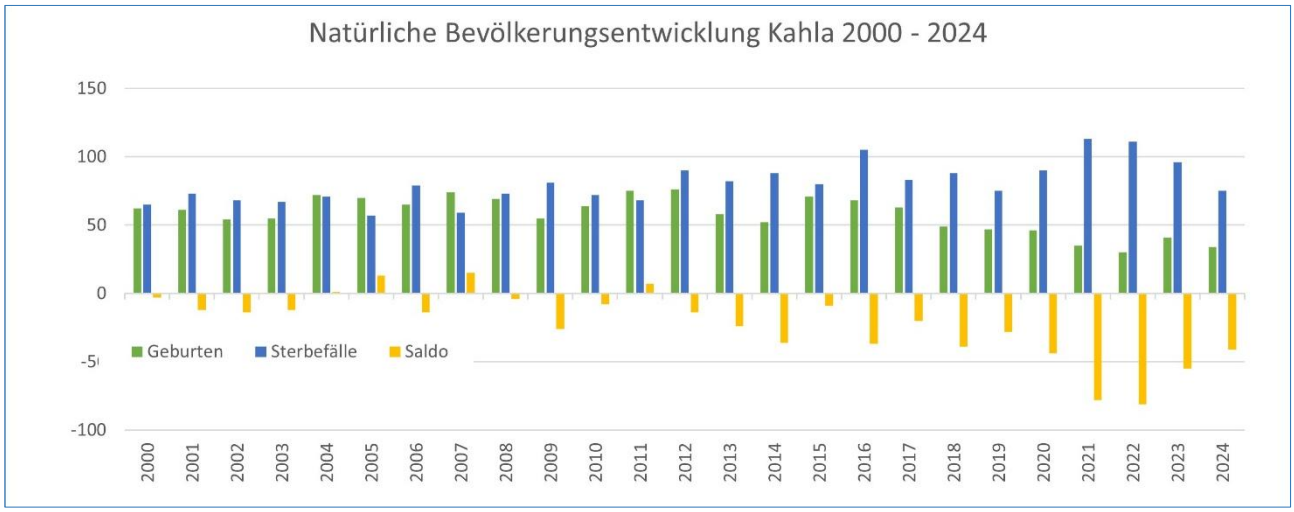


Abb. 14: Natürliche Bevölkerungsentwicklung Kahla 2000 -2024, Datengrundlage: Thüringer Landesamt für Statistik; Grafik: quaas-stadtplaner

Die Entwicklung der Altersstruktur der Bevölkerung Kahlas bestätigt den bundesdeutschen Trend der zunehmenden Überalterung der Gesellschaft: der Anteil der Jungen schrumpft, der Anteil der Senioren steigt. In der Stadt Kahla ist im Vergleich zwischen 2000 und 2022 sowohl der Anteil von Kindern unter 6 Jahren (von 314 auf 272) als auch der Anteil der älteren Kinder von 6 bis 15 (von 579 auf 527) zurückgegangen. Ebenso nimmt der Anteil der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahre analog dem bundesdeutschen Trend stetig ab (5.494 in 2000; 4.028 in 2022). Durch die steigende Lebenserwartung und den Übergang der geburtenstarken Jahrgänge in höhere Altersgruppen steigt demgegenüber der Anteil der ab 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung immer weiter an (1.279 in 2000; 1.979 in 2022).

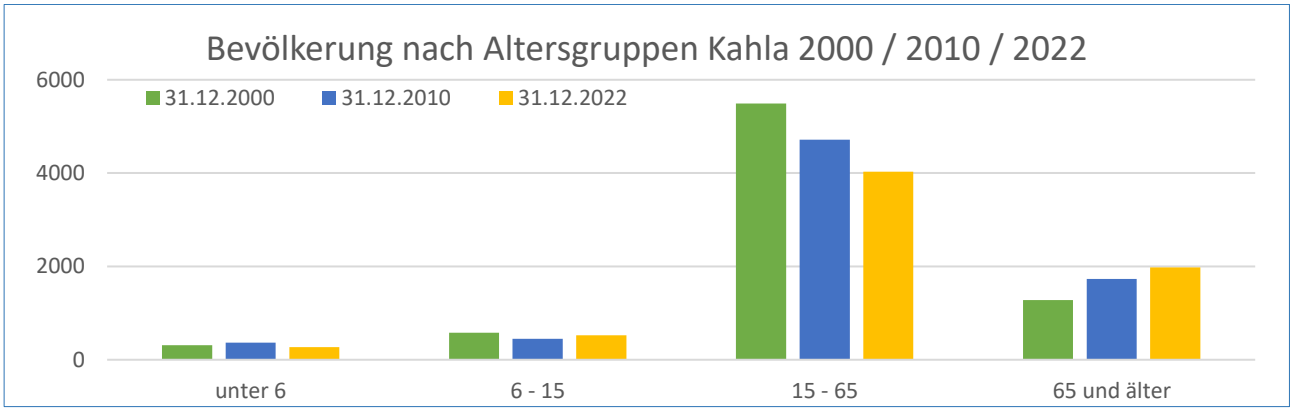


Abb. 15: Bevölkerung nach Altersgruppen Kahla 2000 - 2022, Datengrundlage: Thüringer Landesamt für Statistik; Grafik: quaas-stadtplaner

Mit den Veränderungen in der Altersstruktur verbunden ist eine Veränderung der Haushaltsstrukturen und des Wohnraumbedarfs aufgrund der Wohnraumnachfrage. So werden andere Wohnformen in den Vordergrund rücken, hierzu zählen zum Beispiel Ein-Personen-Haushalte oder das „Mehrgenerationenwohnen“.

Ein anhaltender Bevölkerungsrückgang stellt Kommunen generell vor große Herausforderungen. Eine rückläufige Einwohnerzahl beeinflusst die Auslastung von Bildungseinrichtungen, des öffentlichen Nahverkehrs, von Einkaufsmöglichkeiten und anderen infrastrukturellen Einrichtungen. Die damit entstehenden Finanzierungsprobleme werden zusätzlich dadurch erschwert, dass einwohnerbezogene Finanzzuweisungen und Einnahmen sinken.

2.3.2 Bevölkerungsprognose

Eine wesentliche Grundlage aller Überlegungen zur künftigen Stadtentwicklung und hier insbesondere für die Bereitstellung von Bauflächen und Infrastruktureinrichtungen ist die Prognose der maßgeblichen Bevölkerungszahl. Für die Flächennutzungsplanung stützt sich die Stadt Kahla auf die aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung des Thüringer Landesamtes für Statistik. „Mit der 1. Gemeindebevölkerungsvorausberechnung (1. GemBv) vom Dezember 2020 stellt das Thüringer Landesamt für Statistik (TLS) aktuelle Daten zur künftigen Bevölkerungsentwicklung im Freistaat Thüringen auf Gemeindeebene bereit. Die 1. GemBv liefert Ergebnisse zur demografischen Situation für alle kreisangehörigen Gemeinden bis zum Jahr 2040 und bietet damit eine detaillierte Übersicht über die kleinräumige Bevölkerungsentwicklung in Thüringen.“ (Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (TMIL) 2022)

Die allgemeine, bundes- und landesweite Tendenz des Bevölkerungsrückgangs und einer weiteren Überalterung der Gesellschaft trifft auch für die Stadt Kahla zu. So zeichnet sich im Betrachtungszeitraum des Flächennutzungsplans ein spürbarer Bevölkerungsrückgang ab. Im Ergebnis der 1. GemBv des TLS wird die Stadt bis zum Jahr 2035 weitere 730 Einwohner im Vergleich zu 2020 verlieren, das entspricht ca. 10,8 % der Bevölkerung. Demnach werden 2035 laut Prognose 6.030 Einwohner in Kahla leben. Maßgeblich für den weiteren Einwohnerrückgang ist eine anhaltend negative natürliche Bevölkerungsbilanz durch den bereits in der bestehenden Altersstruktur angelegten Sterbefallüberschuss.

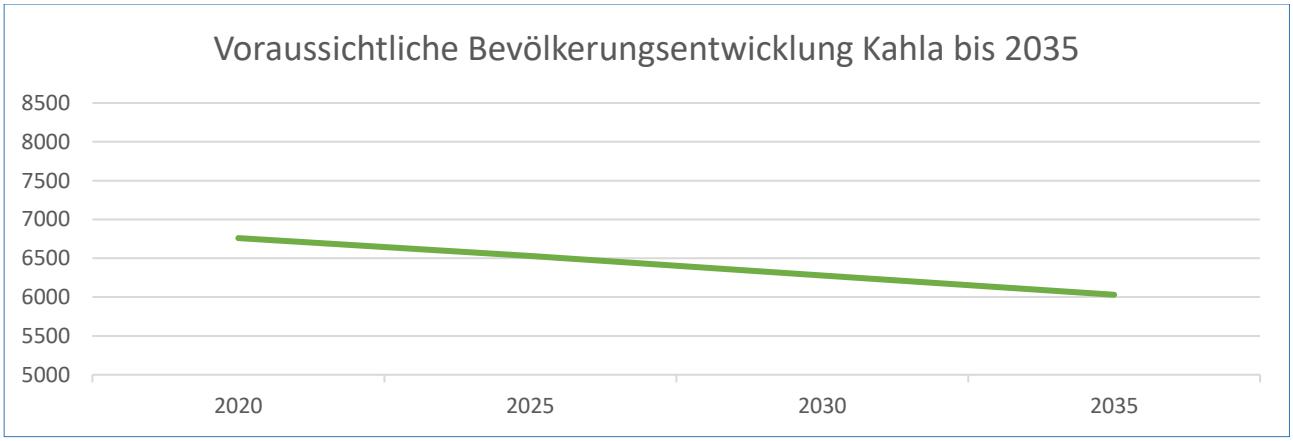


Abb. 16: Voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung Kahla 2020 bis 2035, Datengrundlage: Thüringer Landesamt für Statistik / 1. Gemeindebevölkerungsvorausberechnung; Grafik: quaas-stadtplaner

Zwischenzeitlich wurden durch das Thüringer Landesamt eine 2. und 3. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (2. rBv, 3. rBv) veröffentlicht, die jedoch ausschließlich die Daten der kreisfreien Städte und der Landkreise ausweisen. Naheliegend für die Stadt Kahla ist demzufolge die Auswertung der Prognosen des zugehörigen Landkreises Saale-Holzland-Kreis. Aus der Gegenüberstellung der drei Gemeindebevölkerungsprognosen ist hier erkennbar, dass die Bevölkerungsentwicklung bis 2035 von der 1. bis zur 3. Prognose immer abgeschwächter negativ prognostiziert worden ist (von -19,9 % auf nunmehr -1,3%). Wenn man für die Stadt Kahla eine ähnliche Entwicklung zugrunde legt, ergibt sich also im Wesentlichen nahezu eine Stagnation in der Bevölkerungsentwicklung bis 2035.

Neben den quantitativen Auswirkungen des demografischen Wandels – dem zahlenmäßigen Rückgang der Bevölkerung - ist auch die Einbeziehung der qualitativen Auswirkungen, nämlich der Veränderung des Altersaufbaus wesentlich. Die 1. GemBv liefert einen Überblick über die künftige Bevölkerungsentwicklung in den Thüringer Gemeinden für verschiedene Altersgruppen. Die Einschätzungen zur Altersstruktur der Kahlaer Bevölkerung ergeben, dass aufgrund demografischer Faktoren wie zum Beispiel einer höheren Lebenserwartung oder den zeitversetzten Auswirkungen der geburtenschwachen Jahrgänge der 1990er Jahre eine weitere Alterung erfolgen wird. In der Prognose wird ein Anwachsen des Anteils der über-65-jährigen zulasten des Anteils der Jüngeren auf mehr als ein Drittel der Gesamtbevölkerung erwartet. Insbesondere die Gruppe der 20- bis unter-65-Jährigen, die Gruppe der potenziell Berufstätigen, wird gemäß 1. GemBv abnehmen.

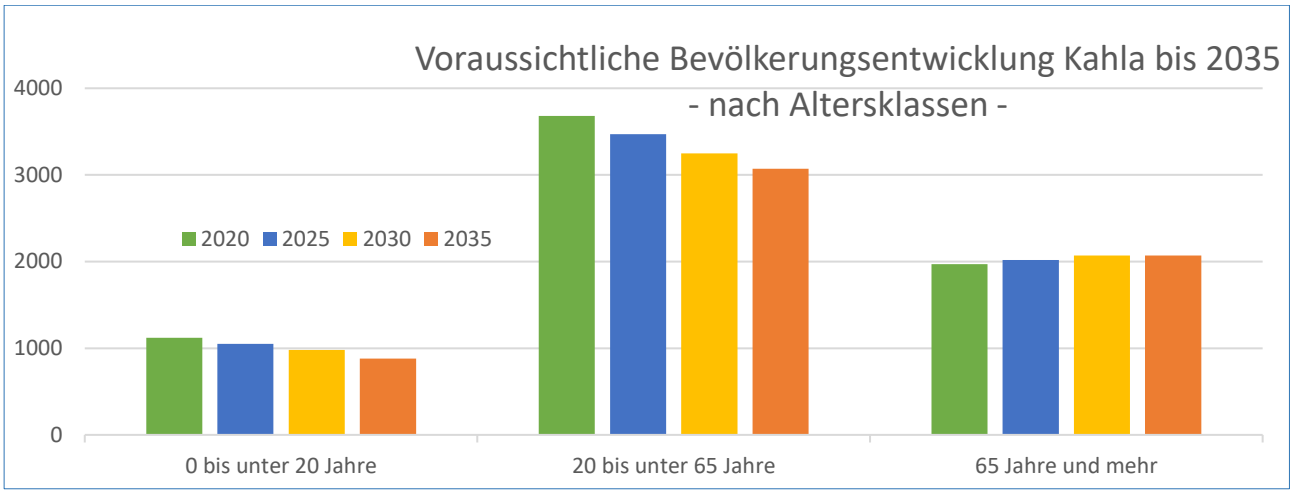


Abb. 17: Voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung Kahla 2020 bis 2035 nach Altersklassen, Datengrundlage: Thüringer Landesamt für Statistik / 1. GemBv; Grafik: quaas-stadtplaner

Die Verschiebungen im Altersaufbau der Bevölkerung haben weitreichende Auswirkungen auf die Bereiche der städtebaulichen Planung und der kommunalen Daseinsvorsorge.

2.4 Wirtschaftliche Entwicklung, Einzelhandel, Tourismus

Kahla war in seiner **wirtschaftlichen Entwicklung** lange durch landwirtschaftliches Ackerbürgertum geprägt. Bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts war die Stadt ohne größeren wirtschaftlichen Einfluss. Mit der durch das Vorkommen von Rohstoffen (Kaolin, Quarzsand, Feldspat), von Holz und Wasserkraft sowie von geeigneten technischen Anlagen (Glashütten, Bergbau) begünstigten Etablierung der Porzellanherstellung in Thüringen wurde die Porzellanindustrie der Hauptwirtschaftszweig des Ortes und veränderte das Bild der Stadt grundlegend.

Gegenwärtig haben sich – neben der Porzellanherstellung - in Kahla eine Vielzahl kleinere und größere Produktionsbetriebe und gewerbliche Unternehmen in einem breiten Branchenmix angesiedelt. Diese sichern die Stadt als wirtschaftlichen und gewerblichen Standort und schaffen ein differenziertes lokales Arbeitsplatzangebot für die Stadt und die Region. Mit der Gewerbegemeinschaft Kahla e. V. besteht eine lokal organisierte Interessensvereinigung mit dem Ziel der Förderung des Wirtschaftsstandorts und der Bestandsunternehmen.

Die räumliche Nähe und die gute Erreichbarkeit des Oberzentrums Jena bewirken eine intensive Stadt-Umland-Beziehung mit ausgeprägten Pendlerströmen.

Der kleinteilige **Einzelhandel** in Kahla entwickelte sich mit dem Wachstum der Stadt lange Zeit vorwiegend in der Kernstadt. Unter anderem die steigende Mobilität und Mobilitätsbereitschaft führte dazu, dass heute auch zur Grundversorgung häufig nicht wohnungs- / wohnortnahe Einzelhandelsstandorte aufgesucht wer-

den und sich Nahversorgungsstandorte an die städtische Peripherie verlagerten. Dadurch kam es zu einer Schwächung der Einzelhandelsstandorte in der Kernstadt.

Dennoch bietet Kahla in seiner Funktion als Grundzentrum umfassende Angebote der Grundversorgung bei Einrichtungen, Gütern und Dienstleistungen sowie Einzelhandelsobjekten.

Die Region des Mittleren Saaletales verfügt über zahlreiche touristisch geprägte Städte und touristische Elemente, die sich bandartig entlang der Saale konzentrieren und stellt durch ihren Reichtum an natur- und kulturbedingten Eigenarten eine bedeutende Kulturlandschaft Europas dar. Die Stadt Kahla gilt dabei als eines der beliebtesten **Tourismusziele** des Saaletals. Grundsatz und Ziel des 2008 erstellten „Entwicklungskonzepts ‚Mittleres Saaletal um Jena' – eine bedeutende Kulturlandschaft Europas" ist die „[…] Entwicklung eines durchgehenden, naturnahen Saaleauenparks von Kahla bis Camburg in unterschiedlicher Ausbauintensität mit einer durchgehenden, attraktiven Infrastruktur für Wanderer, Radfahrer und Wasserwanderer. […]" (Regionale Planungsstelle Ostthüringen 2008, S. 81).

Wichtige touristische Elemente sind:

- Lage in der Kulturlandschaft „Mittleres Saaletal" mit Anbindung an regionale und überregionale Rad-, Wander- und Wasserwanderwege, Besonderheit: Dohlenstein (Geotop, Bergsturz)
- Lage an der 340 km langen historischen Porzellanstraße mit ihren traditionellen Porzellanstandorten (initiiert durch den Förderverein Thüringer Porzellanstraße e.V.)
- nahezu vollständiger Erhalt des kompakten, historischen Altstadtkerns auf mittelalterlichem Grundriss, zum größten Teil noch gut erhaltenen Stadtmauer mit Stadttoren und Türmen
- Stadtmuseum, Massenmühle (Denkmal der Porzellanherstellung)
- in der unmittelbaren Umgebung: Leuchtenburg, Mahn- und Gedenkstätte Walpersberg.

Für die Stadt Kahla sind sowohl Formen des Naturtourismus wie Wandern, Radfahren oder Wasserwandern als auch Formen des Städtetourismus mit den Schwerpunkten Geschichte, Moderne oder Keramikindustrie wichtige Wirtschaftszweige.

Eine neue Tourismus-Website der Stadt Kahla ist online und lädt Urlauber und Tagesgäste ein, sich u.a. über Sehenswürdigkeiten in und um Kahla, Übernachtungs-, Gastronomiemöglichkeiten sowie Veranstaltungen zu informieren. Ein neues Marken- und Kommunikationskonzept der Stadt Kahla ist auf der neuen Seite ebenfalls integriert (u.a. Logo „Kahla – Tor zum Saaletal").

3 Planerische Vorgaben

3.1 Übergeordnete Planungen und Ziele

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

Nachfolgend werden die wichtigsten übergeordneten Ziele und Planungsvorgaben in Bezug auf die Flächennutzungsplanung erläutert.

3.1.1 1. Änderung des Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP 2025-1Ä)

Das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 stellt den Rahmen für die zukünftige Entwicklung des Landes dar. Es ist am 5. Juli 2014 in Kraft getreten. Die Erste Änderung des LEP 2025 wurde am 9. Juli 2024 durch die Thüringer Landesregierung beschlossen und ist am 31. August 2024 in Kraft getreten.

Die Stadt Kahla liegt lt. LEP 2025-1Ä im demografisch und wirtschaftlich stabilen Zentralraum „innerthüringer Zentralraum“ (Karte 2 - Raumstruktur) und somit in einem Raum mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen. „In den **Räumen mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen** soll der Verbesserung der Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung bei konkurrierenden Raumfunktionen oder -nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. Hierzu soll die Anbindung an die nationalen und internationalen Waren- und Verkehrsströme gesichert und zukunftsfähig ausgebaut werden. Flächen für Gewerbe und Industrie sollen in ausreichendem Umfang ermöglicht werden.“ (Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (TMIL) 2024, S. 11, 1.1.2 G) Die Stadt Kahla verfügt somit über günstige Entwicklungsvoraussetzungen, wobei die räumliche Nähe zum Oberzentrum Jena eine wesentliche Rolle spielt.

Im LEP 2025-1Ä erfolgt die zentralörtliche Gliederung Thüringens. Kahla ist hier als Grundzentrum ausgewiesen (Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (TMIL) 2024, S. 30, 2.2.11 Z).

Im LEP 2025-1Ä sind folgende fachübergreifenden Erfordernisse der Raumordnung mit einer besonderen Bedeutung für die Flächennutzungsplanung der Stadt Kahla aufgelistet (nicht abschließend):

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

2.2.12 G „In den Grundzentren sollen die **Funktionen der Daseinsvorsorge** mit überörtlicher Bedeutung ergänzend zu den höherstufigen Zentralen Orten konzentriert und zukunftsfähig gestaltet werden. Dazu zählt insbesondere: − Stabilisierungs- und Ergänzungsfunktion, − Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion, − regionale Verkehrsknotenfunktion, − primäre Bildungs-, Gesundheits- und Freizeitfunktion.“

2.4.1 G „Die Siedlungsentwicklung in Thüringen soll sich am **Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“** orientieren. Dabei soll der Schaffung verkehrsminimierender Siedlungsstrukturen, der Ausrichtung auf die Zentralen Orte und der Orientierung an zukunftsfähigen Verkehrsinfrastrukturen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“

2.4.2 G „Die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke soll sich am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip **„Nachnutzung vor Flächenneuinanspruchnahme“** folgen. Der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen wird dabei ein besonderes Gewicht beigemessen.“

5.1.2 G „Vor dem Hintergrund der **Klimaanpassung** soll bei allen Planungen den Prinzipien Exposition (Tatsache, einer Gefahr ausgesetzt zu sein), Stärke (Schaffung „robuster“ Strukturen mit hoher Widerstandsfähigkeit gegenüber äußeren Einwirkungen) und Redundanz (Ausstattung mit funktional vergleichbaren Elementen, die im Falle von Störungen diese Funktionen untereinander ausgleichen können) ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“

6.1.4 G „Die zeichnerisch in der Karte 10 dargestellten **unzerschnittenen verkehrsarmen Räume (UZVR)** sollen erhalten, Beeinträchtigungen und weitere Zerschneidungen sollen vermieden werden.“

3.1.2 Regionalplan Ostthüringen - Genehmigungsvorlage (RP-OT 2024-GV)

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

Der 2012 bekanntgegebene Regionalplan Ostthüringen wurde nach der 2014 erfolgten Fortschreibung des LEP 2025 geändert (Beschluss zur Änderung 03/2015). Die Genehmigungsvorlage des Regionalplans wurde am 19.04.2024 durch die Planungsversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Ostthüringen beschlossen und am 17.05.2024 der Obersten Landesplanungsbehörde zur Genehmigung vorgelegt. Die Genehmigung steht zum derzeitigen Zeitpunkt noch aus. Da in der Genehmigungsvorlage des Regionalplans vom 19.04.2024 die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens enthalten sind und als solche den Verfahrensbeteiligten zur Kenntnis gegeben wurden, stellt diese Fassung gemäß §3 Abs. 1 Nr. 4a Raumordnungsgesetz (ROG) ein „in Aufstellung befindliches Ziel der Raumordnung“ und damit die Planungsgrundlage für den vorliegenden FNP-Entwurf dar.

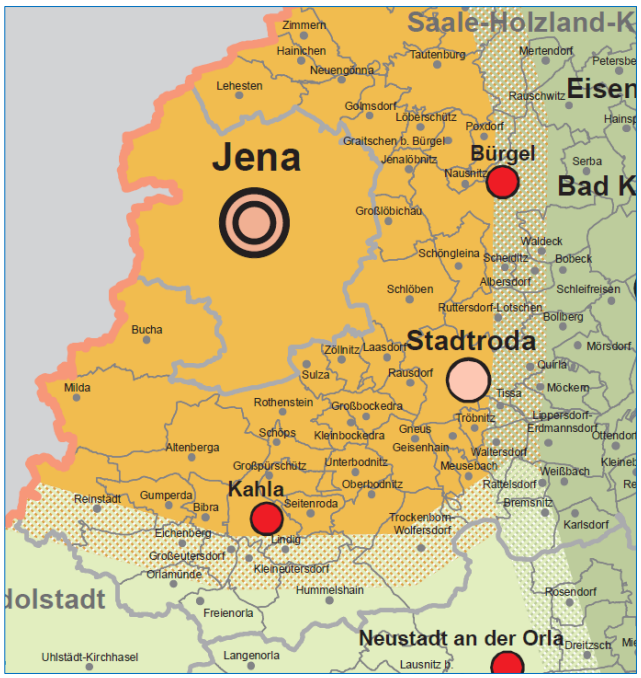


Abb. 18: RP-OT 2024-GV – Karte 1-1 Raumstruktur (Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen 2024)

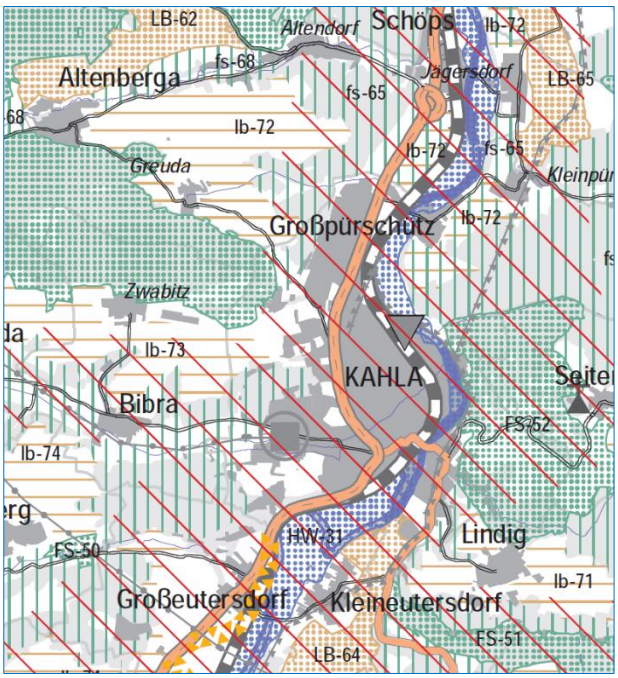


Abb. 19: RP-OT 2024-GV – Raumnutzungskarte – Westteil (Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen 2024)

Die Stadt Kahla ist im RP-OT 2024-GV als Grundzentrum ausgewiesen. Mit der Lage im demografisch und wirtschaftlich stabilen Zentralraum „innerthüringer Zentralraum“ (vgl. LEP 2025-1Ä) hat die Stadt Kahla generell günstige Entwicklungsvoraussetzungen.

Im RP-OT 2024-GV sind folgende fachübergreifenden Grundsätze der Regionalplanung mit einer besonderen Bedeutung für die Flächennutzungsplanung der Stadt Kahla aufgelistet (nicht abschließend):

G 1-1: „Der „Innerthüringer Zentralraum“ soll als leistungsfähiger und attraktiver Standortraum gestärkt und weiterentwickelt werden. Insbesondere sollen das Oberzentrum Jena als herausgehobener räumlicher Leistungsträger und Impulsgeber mit über-regionaler Bedeutung gestärkt sowie das Mittelzentrum Stadtroda und die Grundzentren Bürgel, Kahla und Dornburg-Camburg als Ankerpunkte im ländlich geprägten Raum im wirtschaftlichen, wissenschaftlichen, touristischen, Bildungs-, sozialen und kulturellen Bereich gestärkt und weiterentwickelt werden.“

Z 1-1: „Die im Folgenden verbindlich vorgegebenen Grundzentren werden ergänzend zu den höherstufigen Zentralen Orten als Konzentrationspunkte für Funktionen der Daseins-vorsorge mit überörtlicher Bedeutung bestimmt […] Stadt Kahla.“

G 1-11: „Die Grundzentren sollen als räumliche Leistungsträger und Konzentrationspunkte von Infrastruktur der Daseinsvorsorge mit überörtlicher Bedeutung gestärkt und weiterentwickelt werden […] Begründung G 1-11: Zu den Funktionen von Grundzentren gehören insbesondere Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion, Bildungs-, Gesundheits- und Freizeitfunktion, Wirtschafts-, Wohnraum- und Arbeitsplatzangebote, Verwaltungsfunktion, Ziel- und Verknüpfungspunkt des Verkehrs. Für die Grundzentren Bürgel, Dornburg-Camburg und Kahla kann sich zudem ein Zusatzbedarf an Wohn- und Gewerbeflächen ergeben, wenn er mit der Übertragung von Siedlungsflächenbedarfen des Oberzentrums Jenas auf die Umlandgemeinden begründbar ist …“

G 2-2 „Der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung in der Planungsregion Ostthüringen soll auf flächeneffizienten Siedlungsformen, einer angemessenen Nachverdichtung bestehender Siedlungsgebiete und in der Erneuerung des Bestandes liegen.“

G 2-3 „Die Neuausweisung von Siedlungsfläche im Außenbereich soll vermieden werden. Vor Inanspruchnahme unbebauter Flächen im Außenbereich sollen alle Potenziale zur Auslastung bestehender Baugebiete und die Nutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen im Innenbereich geprüft und bevorzugt genutzt werden.“

G 2-12: „Die innerörtlichen Grünsysteme innerhalb der Siedlungen, insbesondere der Zentralen Orte, sollen erhalten bzw. wiederhergestellt und mit den Freiräumen im Umland verknüpft werden.“

G 2-14: „Im Verlauf der im Folgenden genannten Räume soll die Herausbildung von Siedlungsbändern vermieden werden: […] Tal des Reinstädter Baches zwischen Reinstädt und Kahla …“

G 3-43: „Zur Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen und als Standortvoraussetzung für den Lebens- und Wirtschaftsraum sollen die Grundwasserressourcen sowie die Einzugsgebiete der Trinkwassertalsperren konsequent geschützt und langfristig gesichert werden. […] Die im Folgenden genannte, für eine Fernwasserleitung erforderliche Trasse, soll von entgegenstehenden Nutzungen freigehalten werden. Fernwasserleitungstrasse von Kahla nach Jena. Begründung G 3-43: […] Die Fernwasserleitungstrasse von Kahla nach Jena (ca. 17 km Länge) steht langfristig für die Planung einer Einspeisung von Fernwasser in das Stadtgebiet Jena zur Verfügung, sollte sich hierfür aus Gründen der Wasserqualität oder der Wassermenge (Klimakrise) der örtlichen Wasservor-kommen eine Notwendigkeit ergeben.“

Z 4-5: „Die im Folgenden verbindlich vorgegebenen Gemeinden mit überörtlich bedeutsamen Tourismusfunktionen (siehe Karte 4-1) sind als Schwerpunkte des Tourismus zu entwickeln und in ihrer Tourismus- und Erholungsfunktion zu sichern: […] Kahla […]“

G 4-7: „Die natürlichen Retentionsfunktionen der Auen insbesondere von Saale […] sollen durch Fließgewässerrenaturierung sowie angepasste Flächennutzung und Landbewirtschaftung erhalten bzw. wiederhergestellt werden.“

G 4-22: „In den folgenden – zeichnerisch in der Raumnutzungskarte bestimmten – Vorbehaltsgebieten Tourismus und Erholung soll einer natur- und landschaftsgebundenen Erholung sowie einer infrastrukturell geprägten Freizeitgestaltung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. […] Saaleland/Thüringer Holzland […]“

Z 4-5: „Die im Folgenden verbindlich vorgegebenen Gemeinden mit überörtlich bedeutsamen Tourismusfunktionen (siehe Karte 4-1) sind als Schwerpunkte des Tourismus zu entwickeln und in ihrer Tourismus- und Erholungsfunktion zu sichern. […] Kahla“ […] Begründung Z 4-5: […] Kahla – historischer Stadtkern, Leuchtenburg mit Porzellanwelten, Stadtmuseum, Stadtkirche St. Magarethen, Porzellanwerk, Dohlenstein, Freibad, Wander- und Radwege, Wassertourismus.“

G 4-28: „In den Gemeinden mit überörtlich bedeutsamen Tourismusfunktionen sollen neben der thematischen Ausrichtung Natur- und Aktivtourismus weitere spezifische Schwerpunkte wie folgt entwickelt und realisiert werden (siehe Karte 4-1): […] Kultur und Städte in […] Kahla“

G 4-29: „In den Gemeinden mit überörtlich bedeutsamen Tourismusfunktionen sollen die Ortsbilder deutlich aufgewertet werden. Dabei soll besonders in deren Zentren die Pflege, Bewahrung und verträgliche Nutzung der vorhandenen Kulturdenkmale gewährleistet werden. Eine Beeinträchtigung der Tourismus-, Kur- und Erholungsfunktion sowie des Orts- und Landschaftsbildes durch gewerblich-industrielle Siedlungsflächen soll vermieden werden.“

Vorranggebiete / Vorbehaltsgebiete

Im RP-OT 2024-GVsind - zeichnerisch in der Raumnutzungskarte bestimmte - Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete für die Erhaltung der schutzgutorientierten Funktionen der Naturgüter Boden, Wald, Wasser, Klima, Flora und Fauna sowie des Landschaftsbildes vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind in den Vorranggebieten ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion nicht vereinbar sind. Vorbehaltsgebieten ist bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen.

Vorrang- / Vorbehaltsgebiete im Stadtgebiet Kahla:

Z 4-1: Vorranggebiete Freiraumsicherung:

FS-49 – Reinstädter Berge, Langer Grund

FS-52 – Dohlenstein

G 4-6: Vorbehaltsgebiete Freiraumsicherung:

fs-65 – Saaletal zwischen Kahla und Jena, Nebentäler, strukturreiche Hänge und umgebende Wälder

fs-67 – Reinstädter Grund, strukturreiche Kulturlandschaft westlich Kahla und Orlamünde

Z 4-2: Vorranggebiete Hochwasserrisiko:

HW-31 - Saale – Zeutsch bis Wenigenjena

Z 4-3: Vorranggebiete Landwirtschaftliche Bodennutzung:

LB-64 – Kleineutersdorf

G 4-14: Vorbehaltsgebiete Landwirtschaftliche Bodennutzung:

lb-73 – Kahla / Gumperda.

G 4-22: Vorbehaltsgebiete Tourismus und Erholung:

Saaleland / Thüringer Holzland

Sachlicher Teilplan „Windenergie und Sicherung des Kulturerbes“

Die Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen hat nach erfolgter Fortschreibung des LEP 2025 am 29.11.2024 die Aufstellung eines Sachlichen Teilplans „Windenergie und Sicherung des Kulturerbes“ beschlossen. Mit diesem Beschluss sollen entsprechend den Vorgaben des geänderten LEP 2025-1Ä für die Windenergienutzung Vorranggebiete „Windenergie" sowie Planungsbeschränkungen in der Umgebung von Kulturerbestandorten von internationaler, nationaler und thüringenweiter Bedeutung mit sehr weitreichender Raumwirkung als Ziel der Raumordnung ausgewiesen werden. Derzeit findet das gesetzlich vorgeschriebene Beteiligungsverfahren statt.

Für die Stadt Kahla sind im Entwurf des Sachlichen Teilplans „Windenergie und Sicherung des Kulturerbes“ **keine Vorranggebiete „Windenergie“** ausgewiesen.

Gemäß Z 2-1 sind „… Die im Folgenden verbindlich vorgegebenen – zeichnerisch in den Karten 2-1 bis 2-6 und im Maßstab 1:100.000 festgelegten – Schutzbereiche […] für den Umgebungsschutz der Kulturerbestandorte von internationaler, nationaler und thüringenweiter Bedeutung mit sehr weitreichender Raumwirkung vorgesehen. Damit nicht vereinbare Funktionen oder Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit sie die festgesetzten Höhen für die jeweiligen Schutzbereich-Zonen (Zone I mehr als ca.10 m bis 30 m, Zone II mehr als ca. 30 m bis 70 m, Zone III mehr als ca. 70 m bis 150 m, Zone IV mehr als ca. 150 m bis 300 m) überschreiten. …“ In der Karte 2-3 ist der **Schutzbereich für den Kulturerbestandort KES-7 Seitenroda – Leuchtenburg** definiert, dessen Höhenzonen I und II den südlichen Gemeindeteil Kahlas überlagern.

3.1.3 Integriertes Regionales Entwicklungskonzept (IREK) Saale-Holzland-Kreis, LEADER

Im Juni 2022 wurde durch den Kreistag das Integrierte Regionale Entwicklungskonzept (IREK) für den Saale-Holzland-Kreis beschlossen. Damit hat sich der Landkreis Handlungsleitplanken für die Zeit bis 2030 gegeben. „Als Handlungsziele wurden folgende Themenschwerpunkte im IREK verankert:

- Förderung des Zuzuges von Familien in den SHK und Stärkung der Familienfreundlichkeit
- die Entwicklung von Wohnbaustandorten, Stärkung der Ortskerne (Leerstandsminimierung, Brachenrevitalisierung)
- Optimierung der Verkehrsanbindung mit dem Auto, ÖPNV und Fahrrad
- Stärkung des SHK als leistungsfähiger Wirtschaftsstandort, Professionalisierung und Ausbau des Tourismus
- Stärkung der Mittel- und Grundzentren
- Weiterentwicklung der Kinderbetreuung, Schulen und medizinischen Versorgung
- Schutz der Umwelt mit Pflege von Wäldern und Feldern, der Gewässer und Fortführung der Klimaschutzaktivitäten des Landkreises
- Sicherstellung des Brand- und Katastrophenschutzes
- Gewährleistung einer bürgerfreundlichen und leistungsfähigen Kreisverwaltung.“ (Saale-Holzland-Kreis 2022b)

Für die Stadt Kahla sind folgende Handlungs- und Entwicklungsschwerpunkte konkret benannt:

„Ausbau der Verknüpfung vom Saaleradweg zum Ilmtal-Radweg (Richtung Weimarer Land) über den Reinstädter Grund mit Anschluss von Kahla (inkl. Verbesserung der Radwegesituation im Reinstädter Grund) sowie der Verknüpfung in Richtung Milda / Bucha / Jena / Weimar“ (Saale-Holzland-Kreis 2022a, S. 142)

„Revitalisierung/Entwicklung […] brachliegender Flächen, u. a. in der Stadt Kahla (Saale-Holzland-Kreis 2022a, S. 166)

„Ausbau der touristischen Infrastruktur, Weiterentwicklung und stärkere Verknüpfung der Angebote (u. a. Leuchtenburg, Aktivtourismus an der Saale, Thema „Jagd“, Stadtkern Kahla) sowie Verbesserung der Besucherinformation“ (Saale-Holzland-Kreis 2022a, S. 167)

Die Stadt Kahla ist (gemeinsam mit dem gesamten Saale-Holzland-Kreis, der Stadt Bad Köstritz, Teilen des Landkreises Greiz sowie den ländlich geprägten Ortsteilen der Stadt Jena) Teil der LEADER-Region Saale-Holzland. Die Region hat sich zu einer gemeinsamen Regionalen Aktionsgruppe (RAG Saale-Holzland e.V.) zusammengefunden.

3.1.4 Klimaschutzkonzept für den Saale-Holzland-Kreis

Mit der Erstellung eines Leitbilds „Energie und Klimaschutz“ 2012 wurden für den Saale-Holzland-Kreis Ziele, Handlungsfelder, Maßnahmen und Projekte für die Umsetzung der Klimaschutzziele und die Realisierung der Energiewende in der Region formuliert. Mit dem 2017 erarbeiteten Klimaschutzkonzept wurden die bisher unternommenen Aktivitäten zusammengefasst und geschärft, um diese konsequent und planvoll fortzuführen. „Das Klimaschutzkonzept soll im Wirkungsbereich der Kreisverwaltung eine verpflichtende Umsetzung erreichen. Darüber hinaus soll mit den angestrebten Maßnahmen eine Vorbildwirkung erzielt werden, die von den Kommunen, Unternehmen und Bürgern der Region zur Nachahmung anregen und zum eigenen Handeln aktivieren soll.“ (Saale-Holzland-Kreis 2017, S. 8) Flächennutzungsplanrelevante Vorgaben und Ziele sind in den FNP Kahla eingeflossen, zum Beispiel: energieeffiziente Bauweise, Nutzung erneuerbarer Energie, Wahrung und Schaffung kurzer Wege durch gezielte Planung und Vermeidung von Flächenverbrauch.

3.1.5 Kulturlandschaftsprojekt „Mittleres Saaletal“

Auf Grund der besonderen Bedeutung des Mittleren Saaletales durch seine natur- und kulturbedingte Einzigartigkeit wurde durch die Regionale Planungsstelle Ostthüringen das Entwicklungskonzept **„Kulturlandschaft Mittleres Saaletal – eine bedeutende Kulturlandschaft in Europa“** (stock + partner, Freie Landschaftsarchitekten, 2008) erstellt. Dieses Konzept soll der nachhaltigen Sicherung und Entwicklung der Funktionsfähigkeit und Attraktivität der Kulturlandschaft dienen und die Einzigartigkeit des Mittleren Saaletales um Jena als bedeutende Kulturlandschaft Europas herausstellen.

Auf Grundlage einer Stärken-Schwächen-Analyse und deren Bewertung wurden kulturlandschaftliche Leitbilder, Ziele und Grundsätze formuliert, die gesamtgesellschaftliche, ganzheitliche Zielvorstellungen für die nachhaltige Entwicklung der Kulturlandschaft „Mittleres Saaletal“ vermitteln und in einer Zeitperiode von etwa 15 Jahren erreicht werden sollen.

„Für die Stadt Kahla bezieht sich dies auf die Kulturräume:

- „Kahla“ mit dem Pilotprojekt „Stadtansichten “ sowie
- „Talraum von Kahla bis Camburg“ mit dem Pilotprojekt „Saaleauenpark“.

Anlässlich der Entwicklungskonzeption „Kulturlandschaft Mittleres Saaletal um Jena - eine bedeutende Kulturlandschaft in Europa“ wurde im Juni 2008 die Charta Camburg durch die mitwirkenden Saaleanrainer, darunter die Stadt Kahla, angenommen. Für die Stadt Kahla sind dabei folgende Aussagen von Bedeutung:

- Prüfung aller geplanten baulichen Anlagen auf ihre Auswirkungen auf das Landschaftsbild
- Entwicklung eines naturverträglichen Saaleauenparks zwischen Kahla und Camburg
- Entwicklung einer innovativen Baukultur
- schonender Umgang mit der Ressource Boden durch eine konsequente Innenentwicklung“ (Stadt Kahla 2015, S. 60)

3.2 Sonstige Planungen – Ausbau B88

Projekt: Um- und Ausbau der B88 zwischen dem Knotenpunkt Altendorf – Schöps und Großeutersdorf einschließlich der Ortsdurchfahrt Kahla

Für die Entwicklung des autobahnfernen Wirtschaftsstandortes Städtedreieck am Saalebogen (Saalfeld, Rudolstadt, Bad Blankenburg) ist die Verbesserung der verkehrlichen Erschließung von besonderer Bedeutung. Angesichts dessen sollen der Verkehrsfluss im Zuge der B88 zwischen Rudolstadt und der A4 AS Jena-Göschwitz verbessert werden. Entsprechend vorliegender Planungen des Thüringer Landesamts für Bau und Verkehr soll die Bundesstraße B88 zwischen Jena und Rudolstadt ausgebaut werden mit dem Ziel der Verbesserung von unzureichenden verkehrlichen Situationen innerhalb von Ortslagen, der Verkürzung der Reisezeiten, der Beseitigung von Unfallschwerpunkte sowie der Schaffung von leistungsfähigen Knotenpunkten. Es entsteht mit dem Ausbau der B88 eine leistungsfähige Verkehrsanlage, die einem prognostizierten Verkehrsaufkommen von bis zu 25.000 Kfz/24h gerecht wird.

Der geplante Ausbau der B88 wird die Verkehrssituation in Kahla grundlegend verändern. Folgende erhebliche Eingriffe in die bestehende Verkehrs- und Flächenstruktur (von Nord nach Süd) sind zu erwarten und in der Flächennutzungsplanung entsprechend zu beachten:

- Abzweig nach Großpürschütz: Anschluss an die K166 entfällt, nördliche Zufahrt ins Gewerbegebiet Camisch entfällt (neu über Hauptknoten Anschluss Kahla)
- neuer Hauptknoten Anschluss Kahla: Abfahrt nördlich des Porzellanwerks über das Areal des alten Heizkraftwerkes zur Ernst-Thälmann-Straße und zur Greudaer Straße
- Christian-Eckardt-Straße wird von der B88 abgehängt und zur Sackgasse, Teilrückbau bis Zufahrt Porzellanwerk
- ab Christian-Eckhardt-Straße: dreistreifiger Ausbau der B88 nach Norden
- Rad- und Gehwegverbindung Christian-Eckardt-Straße / Greudaer Weg
- Anschluss an die Bachstraße entfällt / Brücke
- neue Fußgängerbrücke am Wohngebiet Schorndorfer Straße
- Veränderungen in der Höhenlage der Straße, Neubau von Brücken, Stützwänden, Lärm- und Irritationsschutzwänden
- Änderung zulässiger Fahrgeschwindigkeiten, damit veränderte Immissionen.

Projektträger: Freistaat Thüringen, Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr.

Nach Aussage des Thüringer Landesamts für Bau und Verkehr ist die Entwurfsplanung „Um- und Ausbau der B88 vom Knotenpunkt L 2309 Altendorf über Kahla (incl. OD) bis Großeutersdorf“ abgeschlossen. Der Gesehenvermerk seitens des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI) liegt vor. Nach derzeitiger Planung soll das Planfeststellungsverfahren nach der Einarbeitung verschiedener Abstimmungsergebnisse insbesondere zu umweltfachlichen und wasserrechtlichen Teilaspekten, Anpassungen an den Planungen der Straße sowie der Ingenieurbauwerke sowie der Erstellung zusätzlicher Fachgutachten voraussichtlich 2026 eingeleitet werden.

Die Trassenführung, die als Ergebnis der Voruntersuchung festgelegt und mit dem Bund abgestimmt und bestätigt ist, wird im vorliegenden Entwurf des Flächennutzungsplans gemäß §5 (4) Satz 2 BauGB vermerkt als Planung und sonstige Nutzungsregelung, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften in Aussicht genommen ist (siehe auch Kapitel 5.3.1 Vermerke – Ausbau der Bundesstraße B88).

Das Planfeststellungsverfahren für das Projekt ist zum heutigen Stand noch nicht eingeleitet worden. Da sich die Einleitung seit Jahren durch Verzögerungen im Planprozess verschiebt, besteht hier für die Stadt Kahla eine gewisse Planungsunsicherheit, da auch eine Änderung / Aufhebung der Planung mit ihrem intensiven Flächenverbrauch theoretisch möglich und somit in der Flächenplanung zu beachten ist. (Hinweis: Erst mit einem Planfeststellungsbeschluss liegt eine verbindliche, nachrichtlich zu übernehmende Fachplanung vor.)

Im Umgang mit der noch nicht abgeschlossenen Planungssituation werden im vorliegenden Planungsstand „Entwurf“ des Flächennutzungsplans daher folgende Grundsätze festgelegt:

- Die Darstellung der Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge erfolgt nach der heutigen Situation. Eine geänderte Darstellung erfolgt erst mit Konkretisierung der Verkehrsplanung, voraussichtlich im Planungsstand „Entwurf“ (dann: C.-Eckardt-Straße und K192 Greudaer Weg B88 bis Gewerbegebiet „Im Camisch“ entfallen als dargestellte Hauptverkehrsstraßen / neu dargestellt: neuer Hauptknoten Anschluss Kahla, verlängerte Thälmannstraße, K166 Anbindung Großpörschütz durch Gewerbegebiet „Im Camisch“).
- Die Darstellung der Flächen für die Landwirtschaft und der Grünflächen im Umfeld der Verkehrsplanung (insbesondere der beiden neuen Abfahrtskreisel) erfolgt ebenfalls nach der heutigen Situation. Geänderte Flächennutzungen im Bereich von entstehenden Verschnittflächen werden erst mit Konkretisierung der Verkehrsplanung voraussichtlich im Planungsstand „Entwurf“ dargestellt.
- Die Darstellung der bestehenden und geplanten gewerblichen Bauflächen im Bereich Porzellanwerk, nördliche E.-Thälmann-Straße bzw. Am Stein erfolgt ebenfalls nach der heutigen Situation, auch wenn die von der vermerkten Verkehrsplanung überlagerten Bereiche für eine tatsächliche Nutzung nicht zur Verfügung stehen (siehe auch Kapitel 4.3 Gewerbliche Bauflächen).

3.3 Vorgaben und Ziele aus gemeindlichen Planungs- / Entwicklungskonzepten

3.3.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Stadt Kahla 2025

Die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepts sind gemäß §1 Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung eines Bauleitplans insbesondere zu berücksichtigen. Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Stadt Kahla 2025 bildet mit seinen Leitzielen für die künftige Stadtentwicklung somit die Grundlage für die Flächennutzungsplanung.

Ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept gibt als langfristiges, informell angelegtes Planungsinstrument die Leitziele für eine Stadt und ihre räumliche, wirtschaftliche und soziale Entwicklung vor. Es stellt eine ressortübergreifende Gesamtplanung dar, in der die unterschiedlichen sektoralen Planungen zusammengeführt werden und an der sich zukünftige Fachplanungen und Vorhaben der Stadt orientieren.

Zur strukturierten Bewältigung der Herausforderungen des demographischen und strukturellen Wandels hat die Stadt Kahla von 2013 bis 2015 das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Stadt Kahla 2025 erarbeitet. „Das auf das Jahr 2025 ausgerichtete INSEK formuliert Ansätze für ein Leitbild und Leitziele für die künftige Stadtentwicklung innerhalb eines nachhaltigen und integrierten Stadtentwicklungsprozesses und bildet somit als umsetzungsorientierte Strategie eine Handlungsgrundlage für klare Entscheidungen der Akteure der Stadtentwicklung.“ (Stadt Kahla 2015, S. 5)

„Übergeordnetes Ziel der Stadtentwicklung ist es, die Funktion der Stadt Kahla als Lebens- und Arbeitsmittelpunkt sowie als Wohnort und Beschäftigungsort zu stärken und die Zukunftsfähigkeit sowie Attraktivität der Stadt für alle Generationen weiter auszubauen und zu steigern. […] Dafür ist eine quantitative und vor allem qualitative Anpassung von Wohnraum und Infrastruktur bei gleichzeitiger Gewährleistung der Daseinsvorsorge erforderlich. […] Gleichzeitig müssen die energiepolitischen Belange im Zuge des Klimawandels […] und die Herausforderungen einer sich ändernden Mobilität berücksichtigt werden.“ (Stadt Kahla 2015, S. 5)

Das INSEK 2025 definiert für die Umsetzung der gesamtstädtischen und teilräumlichen Entwicklungsziele folgende Leitziele:

- „Die historische Altstadt als das Zentrum der Stadt vereint mehrere Funktionen als Standort für öffentliche Einrichtungen, als Tourismusstandort, Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort und Wohnstandort. Sie ist in ihrer Funktion als zentraler Wohnstandort für alle Generationen zu stärken.
- Die touristischen Potenziale der Altstadt sind stärker hervorzuheben und zu vermarkten, um den Bekanntheitsgrad der Stadt nach außen und identitätsstiftend nach innen zu erhöhen.
- Die künftige Stadtentwicklung orientiert sich streng am Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Für die Neubebauung mit Wohnnutzungen sind innerstädtische Brachen und Baulücken zu favori-

sieren. Für gewerbliche Nutzung liegt der Vorrang in der Revitalisierung und Nachnutzung von Gewerbebrachen.

- Das Saaleufer ist mit seinem Naturraum und seinen Sport- und Freizeiteinrichtungen als Erholungs-und Aufenthaltsort für Bewohner und Touristen weiterzuentwickeln.
- Der Schwerpunktraum Nord hat eine verknüpfende Funktion von den Gewerbegebieten im Norden über den Einzelhandelsstandort am Ölwiesenweg und den Haltepunkten für Bus und Bahn bis zur historischen Altstadt und ist in dieser Funktion städtebaulich neu zu ordnen.
- Stadträume sind zur Stärkung ihrer Funktionen und besseren Auslastung vorhandener Brachen und Leerstände intensiv zu vernetzen. Dies gilt insbesondere für die Vernetzung der Altstadt mit dem Naturraum entlang der Saale und die Vernetzung der Altstadt mit den Versorgungseinrichtungen im Gebiet Nord.
- Als Ankerpunkt der Daseinsvorsorge liegt der Fokus auf dem Erhalt wichtiger öffentlicher Einrichtungen, von Bildungs- und Betreuungs- sowie Freizeiteinrichtungen für alle Generationen.
- Zur Erhöhung der Transparenz des Stadtentwicklungsprozesses sind geeignete Maßnahmen der Kommunikation und Aktivierung zu entwickeln und zu installieren.“ (Stadt Kahla 2015, S. 75–76)

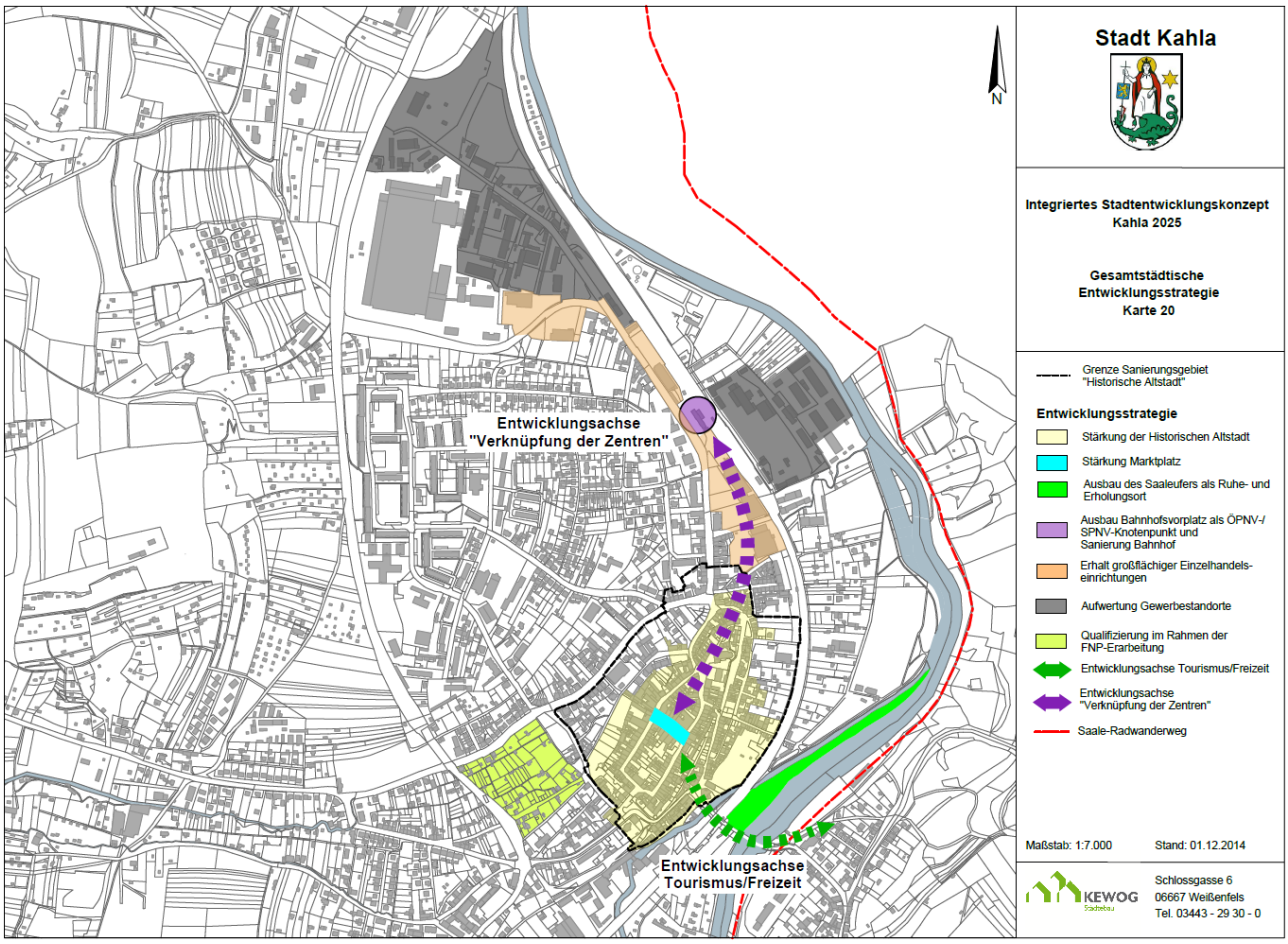


Abb. 20: INSEK 2025 Gesamtstädtische Entwicklungsstrategie (Stadt Kahla 2015, S. 80 / Karte 20)

Zur Untersetzung der Entwicklungsziele werden im INSEK zu wichtigen Handlungsfeldern übergeordnete Zielstellungen formuliert. Diese Ziele sind dabei nicht isoliert, sondern ganzheitlich zu betrachten; es bestehen Wechselwirkungen untereinander. „Diese bilden die Grundlage für die Festlegung von zukünftigen Einzelmaßnahmen. Diese wirken oftmals auf mehrere Handlungsfelder im Sinne eines integrierten Ansatzes der künftigen Stadtentwicklung.“ (Stadt Kahla 2015, S. 81)

Flächenbezogene Zielstellungen im Handlungsfeld „Wohnen und Städtebau“

- Stabilisierung und weitere Qualifizierung der Altstadt als Wohnstandort

- Entwicklung von Perspektiven für die leerstehende historische Bausubstanz
- Schließung innerstädtischer Baulücken zur Wiederherstellung des historischen Stadtgefüges
- Konzentration der zukünftigen Wohnungsbautätigkeit auf innerstädtische Standorte
- Revitalisierung von Brachflächen
- Neugestaltung stadtbildprägender Stadträume
- Qualifizierung von Grünflächen
- Entwicklung von Perspektiven für bestehende Garagenkomplexe (vgl. Stadt Kahla 2015, S. 82–84)

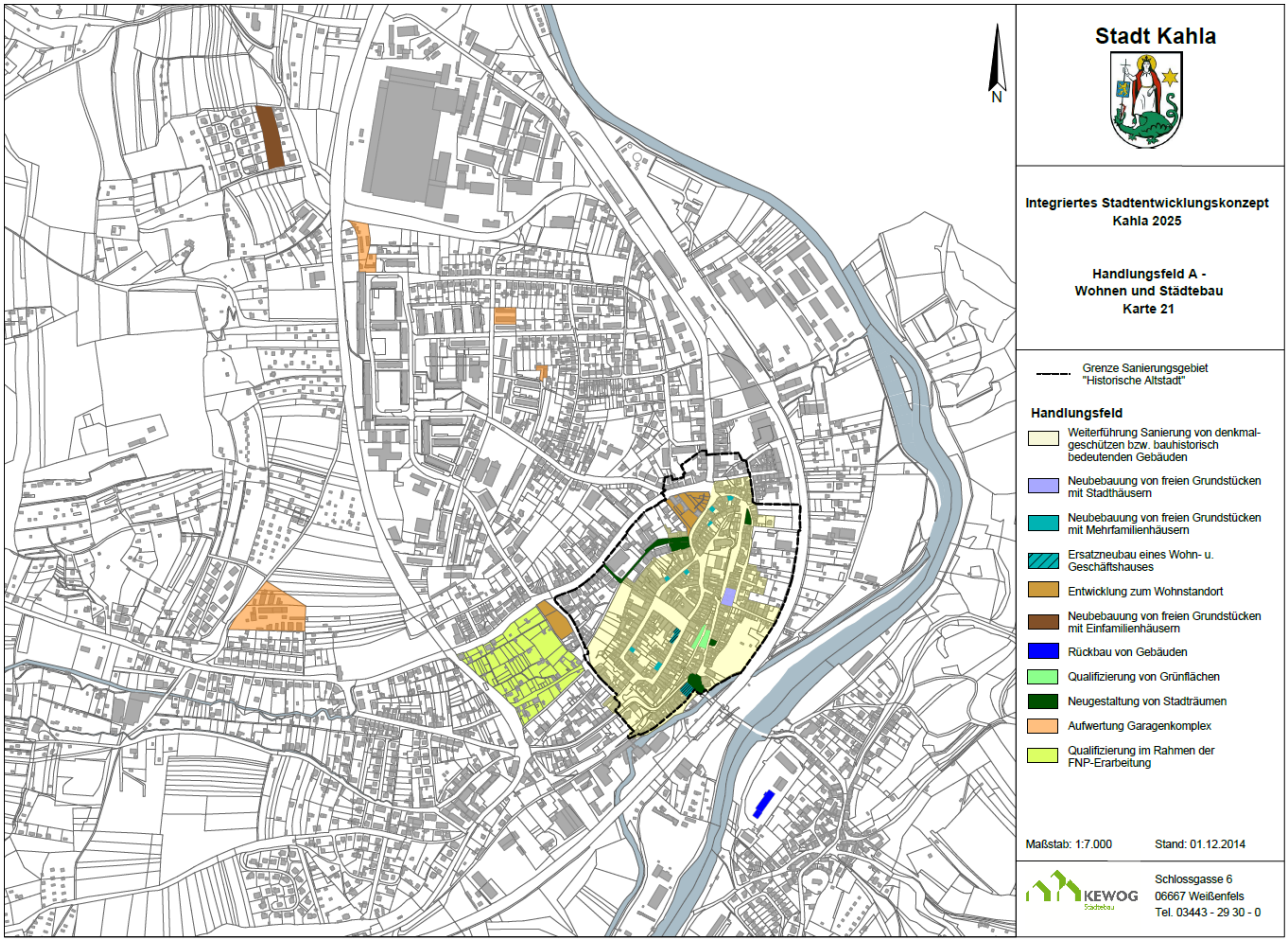


Abb. 21: INSEK 2025 Handlungsfeld A – Wohnen und Städtebau (Stadt Kahla 2015, S. 82 / Karte 21)

Flächenbezogene Zielstellungen im Handlungsfeld „Wirtschaft, Handel und Dienstleistungen“

- Revitalisierung von Gewerbebrachen
- Förderung der Ansiedlung von Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen in der Innenstadt bzw. innenstadtnahen Standorten
- Erstellung Einzelhandelskonzept als Fachkonzept zum Stadtentwicklungskonzept (vgl. Stadt Kahla 2015, S. 85)

Flächenbezogene Zielstellungen im Handlungsfeld „Tourismus, Kultur und Freizeit“

- Weiterentwicklung der touristischen und kulturell verwertbaren Potenziale in der Altstadt
- Entwicklung des Saaleufers als Ruhe- und Erholungsort
- Verknüpfung der Altstadt mit dem Saaleufer
- Ausbau des Naturtourismus
- Schaffung von zusätzlichen Freizeitangeboten für alle Altersgruppen
-
- Erstellung eines touristischen Gesamtkonzeptes (vgl. Stadt Kahla 2015, S. 87–88)

Flächenbezogene Zielstellungen im Handlungsfeld „Daseinsvorsorge und Soziales“

- Erhalt und Stärkung der Funktionalität der Stadt Kahla als Grundzentrum
- Erhalt der Nahversorgung für die Altstadt
- Bereitstellung und Erhalt von Freizeitmöglichkeiten
- Gewährleistung des Hochwasserschutzes (vgl. Stadt Kahla 2015, S. 89–90)

Flächenbezogene Zielstellungen im Handlungsfeld „Mobilität und Verkehr“

- Ausbau der Bundesstraße B88 als überregional bedeutsames Bindeglied zwischen der Stadt und dem überregionalen Verkehrsnetz im Umland
- Stärkung des ÖPNV als wesentlicher Standortvorteil für die Erreichbarkeit und Erhöhung der Attraktivität der Gesamtstadt und der Altstadt
- Ausbau des Bahnhofsvorplatzes als ÖPNV/ SPNV-Knotenpunkt
- Verbesserung der Anbindung der Altstadt an den ÖPNV
- Erarbeitung eines Parkraumkonzepts für die Altstadt
- Schaffung zusätzlicher Stellplätze zur Entlastung der Altstadt
- Stärkung des Fahrradverkehrs zur besseren Erreichbarkeit der Altstadt
- Vernetzung des Saale-Radwanderweges mit der Altstadt (vgl. Stadt Kahla 2015, S. 92–93)

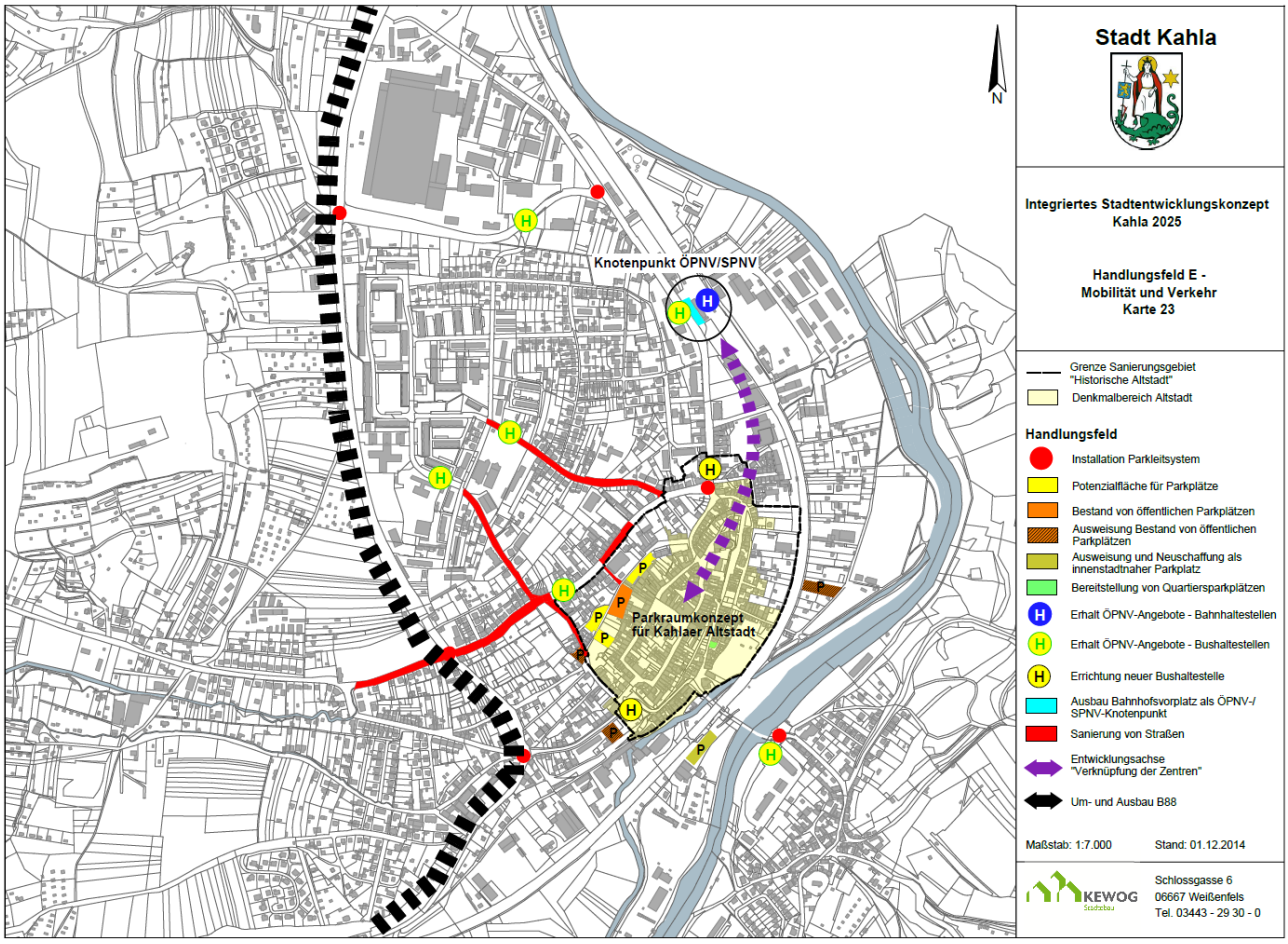


Abb. 22: INSEK 2025 Handlungsfeld E – Mobilität und Verkehr (Stadt Kahla 2015, S. 91 / Karte 23)

Flächenbezogene Zielstellungen im Handlungsfeld „Energie und Klimaschutz“

- Erstellung eines kommunalen Energie- und Klimaschutzkonzepts
- Ausbau des Einsatzes von erneuerbaren Energien (vgl. Stadt Kahla 2015, S. 93–94)

Flächenbezogene Zielstellungen im Handlungsfeld „Kommunikation, Aktivierung und Stärkung des bürgerschaftlichen Engagements“

- Installation eines Leerstands- und Brachflächenmanagements zur Stärkung der Erhöhung von Investitionen und Nutzungsansiedlungen in leerstehende und unsanierte Gebäude und auf Brachflächen (vgl. Stadt Kahla 2015, S. 94–95)

Aufbauend auf den konzeptionellen Ansätzen und Entwicklungszielen leitet das INSEK 2025 ein Maßnahmen- und Handlungskonzept ab, welches die wichtigsten und prioritären Projekte für den Zeitraum bis 2025 beinhaltet. Folgende flächenrelevante und räumlich konkrete Maßnahmen und Aussagen des INSEK sind in der Planungsphase der Flächennutzungsplanung zu beachten (vgl. Stadt Kahla 2015, S. 109–119):

A1 Aktualisierung und Bestätigung Flächennutzungsplan - Grundsatz Stärkung der „Innen- vor Außenentwicklung“; Qualifizierung der Nutzung der Kohlau; Integration des INSEK als Fachplanung in den Flächennutzungsplan

A2 Überprüfung und Anpassung bestehender B-Pläne und künftiger Bauleitplanungen - Grundsatz Stärkung „Innen- vor Außenentwicklung“; Berücksichtigung von energetischen und klimaschutzrelevanten Aussagen und Festsetzungen

A7 Perspektive Garagenkomplexe - Erstellung einer Konzeption zur Perspektive sowie baulichen und städtebaulichen Aufwertung der Standorte

A13 Gestaltung von Grünflächen an der Stadtmauer - Neugestaltung von Grünflächen als Aufenthaltsräume; Aufwertung der Verbindung zwischen Altstadt und Saaleufer

A14 Renaturierung Reinstädter Bach entlang Bachstraße - Neugestaltung Verlauf des Bachs; Grünflächengestaltung

B1 Erstellung Einzelhandelskonzept als Fachkonzept zum Stadtentwicklungskonzept

B2 Revitalisierung von Gewerbebrachen (vorrangig entlang Ernst-Thälmann-Str.) und Ausweisung für künftige Gewerbeansiedlungen

B3 Prüfung von Perspektiven für die „Alte Ziegelei“ in Kooperation mit dem Eigentümer

C3 Ausbau des Saaleufers als Ruhe- und Erholungsort, Ausbau des Angebots an Freizeitmöglichkeiten

C4 Errichtung und Ausweisung von Caravanstellplätzen; Prüfung von Standortmöglichkeiten

C5 Ausweisung fußläufiger Verbindungen zwischen Altstadt und Saaleufer - bessere Verknüpfung der Altstadt mit dem Saaleufer durch Ausbau/Neubau der bestehenden Fußwege

D2 Erarbeitung Hochwasserschutzkonzept - Umsetzung des Hochwasserschutzes im Bereich Reinstädter Bach/Lache

E1 Bedarfsgerechter Um- und Ausbau B88 – bestandsnaher Ausbau der Ortsdurchfahrt der Bundesstraße B88; Installation der Knotenpunkte Kahla-Nord und Kahla-Süd

E2 Ausbau Bahnhofsvorplatz als ÖPNV/SPNV-Knotenpunkt - Gestaltung des zentralen Bushalteplatzes; funktionale Stärkung; Erhöhung der Aufenthaltsqualität

E3 Verbesserung der Anbindung der Altstadt an den ÖPNV - Neuerrichtung ÖPNV-Bushaltestelle am Altstadtring

E4, E5 Parkraumkonzept für die Innenstadt - Prüfung innerstädtischer bzw. innenstadtnaher Standorte zur Errichtung von Parkplätzen; Bereich Grabenweg.

3.3.2 Städtebauliche Satzungen

Zur Steuerung der **städtebaulichen Entwicklung der Altstadt** hat die Stadt Kahla folgende Satzungen erlassen mit der Zielstellung, die historische Altstadt als attraktiven Wohn-, Dienstleistungs- und Tourismusstandort durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen zu stärken, weiterzuentwickeln und dabei die städtebauliche Eigenart des Gebietes zu erhalten:

- Sanierungsgebiet „Historische Altstadt“ (Satzungsbeschluss 13.06.1997)

- Satzung der Stadt Kahla über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten vom 27.August 1992 (Erhaltungssatzung) - identisch mit dem Sanierungsgebiet
- Satzung über die besonderen Anforderungen an die Baugestaltung und an Werbeanlagen in der Altstadt von Kahla (Altstadtsatzung) vom 14.05.2008

Für das **Block- und Plattenbaugebiet Kahla-Porzellanwerk** hat die Stadt Kahla 2020 die Aufstellung eines Stadtumbaugebiets nach § 171b BauGB / Maßnahmegebiets nach § 171e BauGB (Maßnahmen der Sozialen Stadt) beschlossen (siehe auch Kapitel 3.3.4 Quartier „Porzellanwerk“ Kahla - Teilräumliches Konzept). „Der Einsatz der Fördermittel soll das Wachstum und die nachhaltige Erneuerung des Gebietes zu einem lebenswerten Quartier unterstützen, insbesondere zur Bewältigung des wirtschaftlichen und demografischen Wandels. Drohende Strukturveränderungen und Funktionsverluste sollen frühzeitig erkannt werden, um sich auf die damit verbundenen städtebaulichen Auswirkungen einzustellen.“ (Stadt Kahla 2020, S. 2)

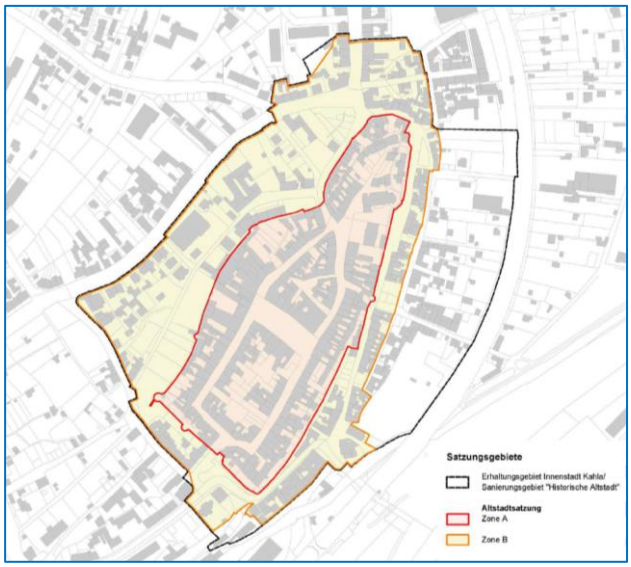


Abb. 23: Satzungsgebiete Kahla (Stadt Kahla 2015, S. 26 / Karte 4)

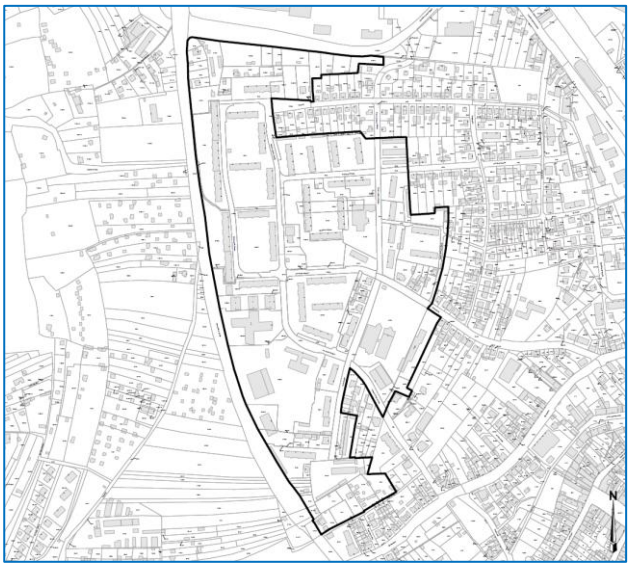


Abb. 24: Abgrenzung des Maßnahmegebiets "Porzellanwerk"

Darüber hinaus liegen zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung folgende rechtsverbindliche Satzungen (Bebauungspläne und andere gemeindliche Satzungen) vor:

Bebauungsplan	**Satzungsbeschluss**	**Vorwiegende Flächenart**
Parnitzberg	10/1992	Reines Wohngebiet
Am Storchenheim, 1. Änderung	1997	Allgemeines Wohngebiet
Innenstadt Kahla	06/1995	Besonderes Wohngebiet
Am Aschborn	09/2000	Reines Wohngebiet
Alte Molkerei	09/2001	Allgemeines Wohngebiet
Am Dammweg	04/2009	Sondergebiet großfl. Einzelhandel
Sondergebiet Einkaufszentrum Am Ölwiesenweg	09/2010	Sondergebiet großfl. Einzelhandel
Am Greudaer Weg	10/2011	Mischgebiet
Kahla Gewerbegebiet Nord, 3. Änderung	06/2017	Gewerbegebiet
Unter dem Aschborn	03/2022	Allgemeines Wohngebiet
Hohe Straße	02/2024	Allgemeines Wohngebiet

Klarstellungssatzung Bereich Oberbachweg, ausgefertigt 21.03.2007

3.3.3 Masterplan Saaleaue

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Kahla aus dem Jahr 2015 wurden für das Areal der Saaleaue allgemeine Entwicklungsziele formuliert, die mit dem 2022 erarbeiteten „Masterplan Saaleaue“ (Stadtratsbeschluss 27.04.2023) in eine konkrete Entwicklungsstrategie umgesetzt wurden. Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 75 ha. Mit detaillierten Untersuchungen zum Status Quo und einer darauf aufbauenden Strategie für die Entwicklung der sehr unterschiedlichen Teilbereiche wurde eine Handlungsgrundlage geschaffen, die es der Stadt Kahla ermöglicht, öffentliche Maßnahmen innerhalb eines Planungshorizontes von 10 bis 15 Jahren aufeinander abgestimmt vorzubereiten und durchzuführen bzw. die Rahmenbedingungen für entsprechende private Maßnahmen zu schaffen.

Mit dem „Masterplan Saaleaue“ wurden außerdem wesentliche konzeptionelle Grundlagen für die vorbereitende Bauleitplanung der Stadt Kahla (Flächennutzungsplan) sowie ggf. notwendige verbindliche Bauleitplanungen (Bebauungsplan) geschaffen.

Hinweis: Durch das TLUBN läuft zurzeit ein Rechtsverordnungsverfahren zur Festsetzung des Überschwemmungsgebiets der Saale von der Landkreisgrenze Saalfeld-Rudolstadt / Saale-Holzland-Kreis bis zur nördlichen Grenze der kreisfreien Stadt Jena. Der Entwurf (Stand 18.04.2024 TÖB-Beteiligung) zeigt eine erhebliche Ausdehnung des bisherigen ÜSG. Damit ist davon auszugehen, dass die im Masterplan entwickelten Zielstellungen / Maßnahmen zumindest in Teilen nicht mehr realisierbar sein werden.

3.3.4 Quartier „Porzellanwerk“ Kahla - Teilräumliches Konzept

Das Teilräumliche Entwicklungskonzept (TEK) Quartier „Porzellanwerk“ Kahla ergänzt das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) „Kahla 2025“. Anlass der Planung war, dass das Gebiet im INSEK als Beobachtungsgebiet definiert wurde, welches mittel- bis langfristigen Handlungsbedarf aufweist. Das Konzept dient ebenso wie das INSEK als informelles Planungsinstrument der übergeordneten Orientierung der Stadtentwicklung.

„Kernziele der Stadtentwicklung im Quartier „Porzellanwerk“ sind in erster Linie die Bereitstellung eines angemessenen Wohnraumangebotes und eine damit verbundene Durchmischung der Haushaltstruktur. Weiterhin sollen die Gebäude sowie die verkehrliche Infrastruktur ökologischer gestaltet werden und der Fokus auf den Einsatz erneuerbarer Energien liegen. Abschließend stellen die Neuordnung des ruhenden Verkehrs und der Abfallentsorgung einen wichtigen Handlungspunkt für die teilräumliche Entwicklung dar.“ (Stadt Kahla 2023a, S. 6)

Für das Quartier „Porzellanwerk“ wurde ein Rahmenplan erarbeitet. Dieser dient als Handlungsleitfaden für die geplanten Veränderungen des Wohnviertels. Diese sollen zu einer Verbesserung der lokalen Wohnqualität führen und somit die Attraktivität der Stadt Kahla als Wohnstandort steigern. Der Rahmenplan setzt Prioritäten und strukturiert erforderliche Sanierungen zeitlich. Weiterhin wurde geprüft, ob und in welchem Umfang mögliche Potentialflächen in den Blockinnenbereichen für eine bedarfsgerechte Nachverdichtung genutzt werden können.

3.3.5 Energieoptimierte Siedlungsentwicklung / Regionalentwicklungskonzept – Energieregion Südliches Saaletal

Die Energieeinsparung und die Steigerung der Energieeffizienz sind entscheidende Faktoren, um Klimaschutzziele zu erreichen. Deshalb ist generell eine Senkung des Energieverbrauchs anzustreben. Zudem sollte die Versorgung mit der notwendigen Energie entsprechend dem verringerten Bedarf soweit möglich aus erneuerbaren Ressourcen gedeckt werden.

Die Bauleitplanung spielt für die praktische Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen eine besondere Bedeutung. Flächennutzungsplanrelevante Klimaschutzmaßnahmen für die Stadt Kahla sind zum Beispiel:

- Förderung der Nachverdichtung und der Schließung von Baulücken
- Ausweisung von Flächen für die Nutzung erneuerbarer Energien im Flächennutzungsplan
- Verkehrsvermeidung / "Stadt der kurzen Wege"
- aktive Förderung des Radverkehrs
- Parkraummanagement.

Gemeinsam mit der Verwaltungsgemeinschaft „Südliches Saaletal“ hat die Stadt Kahla im Rahmen der „Förderrichtlinie zu Projekten und Maßnahmen der Regionalentwicklung und zur Gestaltung der Folgen des demografischen Wandels“ des Thüringer Ministeriums für Landwirtschaft und Infrastruktur die Förderung zur Erstellung eines „Regionalentwicklungskonzepts – Energieregion Südliches Saaletal“ beantragt. Ziel ist eine nachhaltige, auf der Nutzung lokaler Potenziale fußende Energieversorgung unter Schaffung von Rahmenbedingungen für eine langfristige, preislich attraktive Energieversorgung und damit ein Beitrag zur wirtschaftlichen Standortsicherheit. Über die Entwicklung unterschiedlicher Szenarien und Leitbilder sowie das Definieren und Präzisieren von Zielen soll die Ausarbeitung von Handlungsfeldern und konkreten Maßnahmenempfehlungen erfolgen.

(Zur Darstellung von Planungsflächen für Freiflächen-Photovoltaikanlagen siehe auch Kapitel 4.4.3.2 Sondergebiete - Zweckbestimmung „Photovoltaik“.)

3.3.6 Landschaftsplan Kahla

Für die Stadt Kahla liegt der Landschaftsplan des Saale-Holzland-Kreises für den Teilraum Kahla (Planungsbüro Prof. Dr. G. Krause, Weimar) aus dem Jahr 1996 vor. Der Landschaftsplan enthält die Entwicklungsziele für Natur und Landschaft. Nach § 9 Abs. 1 und 5 BNatSchG sind die Inhalte der Landschaftsplanung in anderen Planungen zu berücksichtigen bzw., wenn den Inhalten der Landschaftsplanung in den Entscheidungen nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies zu begründen.

Der Landschaftsplan ist die ökologische Grundlage für die Bauleitplanung, speziell die Flächennutzungsplanung. Die wesentlichen Aussagen des Landschaftsplans werden in den Flächennutzungsplan eingearbeitet, insoweit sie einen Bezug zu Grund und Boden aufweisen. Die Aufnahme erfolgt in Abwägung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege mit den anderen Belangen der Stadtentwicklung. Die Interessen von Umwelt und Landschaft, Verkehr sowie Ver- und Entsorgung, Land- und Forstwirtschaft und der Bedarf an bebaubaren Flächen werden dabei so abgewogen, dass eine nachhaltige Stadtentwicklung möglich wird.

Im Landschaftsplan von 1996 wurden Aussagen über den vorhandenen Zustand von Natur und Landschaft getroffen, Auswirkungen von aktuellen und geplanten Raumnutzungen auf den Naturhaushalt analysiert und wesentliche Konflikte ermittelt. Daraus wurde eine zusammengefasste, schutzgutübergreifende Entwicklungskonzeption abgeleitet und in einer Maßnahmenkarte dargestellt.

Der überwiegende Teil der flächennutzungsplanrelevanten Darstellungen und Ziele der Landschaftsplanung wurden in den Flächennutzungsplan integriert. Alle entsprechenden Flächen, für welche flächennutzungsplanrelevante Zielstellungen getroffen wurden, wurden einer einzelnen Betrachtung unterworfen. Eine detaillierte Auseinandersetzung – auch hinsichtlich eventueller Abweichungen – erfolgte in den jeweiligen Kapiteln der einzelnen Flächennutzungen.

3.3.7 Ausgleichsflächenkonzept Stadt Kahla

Die Stadt Kahla erarbeitet derzeit ein gesamtgemeindliches Ausgleichsflächenkonzept, um Ausgleichsmaßnahmen verschiedener Eingriffsvorhaben zu koordinieren und um nachzuweisen, dass im Planungshorizont des zu erstellenden Flächennutzungsplans für die Eingriffe, die durch kommunale Bauleitplanung und auch durch Fachplanungen zu erwarten sind, ausreichend Ausgleichsflächen zur Verfügung stehen. Nach vorliegendem Stand ist dies gegeben.

Mit Hilfe des Ausgleichsflächenkonzepts kann die Stadt Kahla Ausgleichsmaßnahmen verschiedener Eingriffsvorhaben koordinieren und erhält zugleich ein städtisches Gesamtkonzept zur Schaffung von Naturerlebnisräumen (keine Insellösungen). Die zukünftigen Kompensationsmaßnahmen aus Eingriffsvorhaben tragen als ökologische Aufwertungs- und Entwicklungsflächen den Zielen des Naturschutzes Rechnung. Darüber hinaus können jedoch auch weitere Belange der Stadtentwicklung wie z.B. Klimaschutz, Hochwasserschutz, freiraumgebundene Erholung oder Stadtbild Berücksichtigung finden.

Es wird angestrebt, dass das Angebot an potenziellen Ausgleichsflächen im Ausgleichsflächenkonzept deutlich mehr als den voraussichtlichen Bedarf abdeckt, da im Nachgang möglicherweise geplante Kompensati-

onsflächen nicht mobilisierbar sind, z. B. aufgrund von Nichtzustimmung von Eigentümern oder ungeklärten Eigentumsverhältnissen.

3.3.8 Hochwasserschutzkonzept Reinstädter Bach und Lache

Das Hochwasserschutzkonzept Reinstädter Bach und Lache wurde 2018 im Rahmen des Förderprogramms „Wasserwirtschaftliche Maßnahmen an Gewässern II. Ordnung“ erstellt (Björnsen Beratende Ingenieure, Erfurt). Auf der Grundlage einer Defizitanalyse wurden Maßnahmen zur Verbesserung des Hochwasserschutzes erarbeitet.

3.4 Integration klimatischer Belange in die Flächennutzungsplanung

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

Mit der Aufnahme des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel in §1a Abs. 5 BauGB „Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz“ wird den Belangen des Klimas eine hohe Bedeutung beigemessen.

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

Klimatische Belange werden in die Flächennutzungsplanung der Stadt Kahla u.a. wie folgt integriert:

- Die Stadtstruktur Kahlas wird mit Priorisierung der Innenentwicklung und unter der Nutzung des Potenzials an Revitalisierungsflächen und Baulücken weiterentwickelt.
- Durch die Entwicklung energieeffizienter und kompakter Siedlungsstrukturen wird eine verkehrsreduzierende Siedlungs- und Nutzungsstruktur mit einer entsprechenden Nutzungsmischung entsprechend dem Leitbild „Stadt der kurzen Wege“ über die Bauflächen-Darstellungen im Flächennutzungsplan umgesetzt.
- Der weitestgehend von Bebauung freie Saalegrünzug als überregionaler Grünzug wird über die Darstellung als Grünfläche und damit als Freiraum mit übergeordneter klimatischer Bedeutung für Kahla als Kalt- und Frischluftsammel- und -abflussleitbahn gesichert. Innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Saale werden keine neuen Baugebiete ausgewiesen.
- Durch die Darstellung der zu erhaltenden Freiflächen (insbesondere Kleingärten, sonstige Gärten) werden diese u.a. auch als Kaltluftproduzenten gesichert und tragen zur Erhaltung klimaökologisch und lufthygienisch bedeutsamer Frei- und Ausgleichsflächen im Siedlungsraum bei.
- Durch die Darstellung von potenziellen Ausgleichsflächen werden neben Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auch klimawirksame Freiflächen erhalten bzw. entwickelt.

4 Begründung der Darstellung von Flächennutzungen und Ausstattungen des Gemeindegebiets

4.1 Wohnbauflächen

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

Die Wohnbauflächen werden im Flächennutzungsplan gemäß §5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in der allgemeinen Art der baulichen Nutzung dargestellt. Im Rahmen der nachfolgenden, verbindlichen Bauleitplanung (Ebene Bebauungsplan) werden die Wohnbauflächen gemäß §§3 bis 4a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der besonderen Art der baulichen Nutzung als Reine Wohngebiete (WR), Allgemeine Wohngebiete (WA) oder Besondere Wohngebiete (WB) näher bestimmt.

4.1.1 Ausgangssituation / Bestand

Die **Hauptnutzung Wohnen** ist ein zentrales Thema der Stadtentwicklung - dies verdeutlicht der hohe Anteil der Wohnbauflächen, der zwar nur ca. 12 % des Stadtgebiets, aber 40 % der Bauflächen der Stadt ausmacht. Dieser Anteil erhöht sich noch durch die gemischten Bauflächen mit ihren anteiligen Wohnfunktionen. Aufgabe der Stadtentwicklung ist es, die Rahmenbedingungen für eine **nachfragegerechte Wohnbauflächenentwicklung** und somit für ein ausgewogenes Wohnungsangebot zu schaffen. Gleichzeitig gehört der Wohnungsmarkt zu den Bereichen, die besonders stark von demografischen Entwicklungen (Bevölkerungszahl, Haushaltsstruktur) beeinflusst werden.

Kahla verfügt über vielfältige und attraktive Wohnlagen. Im Flächennutzungsplan der Stadt Kahla werden **ca. 90,27 ha Wohnbauflächen im Bestand** ausgewiesen. Dies sind insbesondere die historische Altstadt sowie sich vorwiegend westlich und nördlich anlagernde Bereiche. Hier finden sich Stadterweiterungen der Gründerzeit und Industrialisierung mit mehrgeschossigen Gebäuden. Peripher entwickelten sich kleinteilige, stark durchgrünte Ein- und Zweifamilienhausareale sowie am nordwestlichen Stadtrand bis zur Bundesstraße B88 ein größeres Mehrfamilienhausgebiet in industrieller Bauweise (1960er bis 1980er Jahre) mit überwiegend viergeschossigen Gebäuden.

Weitere bestehende Wohnbauflächen lagern sich an den dörflichen Ortskern Löbschütz an – hier finden sich kleinteilige Ein- und Zweifamilienhausareale ebenso wie am südlichen Ortsrand ein kleines Mehrfamilienhausgebiet in industrieller Bauweise (1960er bis 1980er Jahre, überwiegend viergeschossig).

Seit 1990 erfolgten sowohl durch private Initiative und durch die Wohnungsunternehmen als auch durch gezielte Förderung (z.B. im Sanierungsgebiet „Historische Altstadt“) umfassende Modernisierungen, sodass neben einem quantitativen Zuwachs insgesamt auch eine erhebliche qualitative Verbesserung des Wohnungsangebotes erreicht wurde.

Gleichzeitig gab es den Trend, dass Einwohner aus der Stadt in die peripheren Bereiche zogen, um dort ein Eigenheim zu errichten. Dennoch hat in den letzten Jahren die innerstädtische Lage als Wohnstandort an Bedeutung zurückgewonnen - das bisher eher negative Image der Innenstadt als Wohnstandort hat begonnen, sich in positivem Sinn zu verändern. Vorteile liegen hier in einer gut ausgebauten innerstädtischen Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufs-, Bildungs-, Kultur- und Gastronomieangeboten.

Folgende Wohnbauflächen sind über rechtskräftige Bebauungspläne planungsrechtlich gesichert:

Bebauungsplan	**Satzungsbeschluss**	**Auslastung**
Parnitzberg	10/1992	vollständig bebaut
Am Storchenheim	1994	vollständig bebaut
Innenstadt Kahla (Besonderes Wohngebiet, einfacher Bebauungsplan)	06/1995	vollständig bebaut (Bestandsbebauung)
Am Aschborn	09/2000	vollständig bebaut
Alte Molkerei	09/2001	vollständig bebaut

Unter dem Aschborn	03/2022	unbebaut, reserviert, tw. im Bau
Hohe Straße	02/2024	unbebaut

Gemäß der Begründung zum BBP „Innenstadt Kahla“ zählt der Planbereich als „… überwiegend bebaute Gebiete, bei denen die Mischung der vorhandenen Wohnnutzung mit anderen Nutzungsarten wie Läden, Dienstleistung, Gewerbe u.a. die Spezifik des Gebietes ausmacht. Die Ausweisung als „Besonderes Wohngebiet“ dient somit der langfristigen Erhaltung der Wohnnutzung in der Mischung mit den anderen … Nutzungsarten. … Die Innenstadt ist in ihrer funktionellen Vielfalt entsprechend den Bedürfnissen und Anforderungen als Versorgungszentrum (Unterzentrum) für die Stadt Kahla und deren Einzugsbereich zu entwickeln. …“ Das Planungsziel Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung unter Berücksichtigung der besonderen Eigenart der Bestandsnutzung ist somit nach wie vor aktuell. Um die besondere Funktion / Nutzungsart zu dokumentieren wird ein eigenes Planzeichen „Wohnbaufläche – Besondere Nutzungsmischung“ verwendet.

Im Rahmen der Erarbeitung des INSEK 2025 wurde (unter Zuarbeit der beiden ansässigen Wohnungsunternehmen) der Gebäude-Wohnbestand in der Stadt Kahla erfasst (Stand 31.12.2012) und der Sanierungs- und Leerstand der Gebäude mit einer Vor-Ort-Begehung (Herbst 2013) eingeschätzt. Bereits vorliegende und aktuelle Daten zum Erhaltungsgebiet sowie der Abgleich mit den Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2011 ergänzten die Angaben zum Gesamtbestand.

Größere Wohnungsunternehmen in Kahla sind:

- Wohnbaugesellschaft Kahla - Kommunales Wohnungsunternehmen mbH, Roßstraße 38 (kommunales Wohnungsunternehmen der Stadt Kahla; ca. 1.200 eigene (ca. zu 90% saniert) sowie 100 verwaltete Wohnungen; Neubaugebiete an der B88 / in Löbschütz)
- Kahlaer Wohnungsgenossenschaft e.G., Hohe Straße 16 (genossenschaftliches Wohnen, ehemalige AWG des Porzellanwerks Kahla, aktuell 500 Mitglieder - Verkauf oder Abriss genossenschaftlichen Wohnungsbestands ausgeschlossen, im Gegenteil ggf. Erwerb von Bauland / Wohnhäuser).

Baulücken / Brachflächen / Potenziale

Im Rahmen der Erarbeitung des INSEK 2025 wurden die Baulücken und Brachflächen in Kahla detailliert erfasst. Kleinere Brachflächen existierten hierbei als Baulücken innerhalb des bestehenden historischen Stadtgefüges und stellten somit einen städtebaulichen Missstand dar. Diese Flächen sind zwischenzeitlich teilweise bebaut worden (z.B. die städtebaulich wichtige Süd-Ost-Ecke des Marktplatzes), teilweise sind sie als Stellplätze oder Grünanlagen zwischengenutzt. Das Potenzial für eine Neubebauung ist jedoch mit insgesamt nur etwa 15 WE (Ermittlung durch Inaugenscheinnahme) sehr gering und aufgrund der teilweise sehr kleinen Zuschnitte eher schwer mobilisierbar.

Darüber hinaus bestehen zwei größere Brachflächen, die aus großflächigen Gebäudeabrissen resultieren und sich unmittelbar an die historische Altstadt anschließen. Für beide Areale wurde im INSEK 2025 eine Entwicklung zum Wohnstandort als Ziel vorgesehen (vgl. Stadt Kahla 2015, S. 83, 99, 106). Dementsprechend sind beide Gebiete im Flächennutzungsplan neu als Wohnbaufläche bzw. gemischte Baufläche ausgewiesen.

- Kohlau Ecke Bachstraße / Bergstraße (vgl. Kapitel 4.1.2.2 Planungen Wohnbauflächen – Fläche 1)
- Ecke Dammweg / Bachstraße / Jenaische Straße (vgl. Kapitel 4.2.2 Neuausweisung von gemischten Bauflächen – Fläche 3).

4.1.2 Neuausweisung von Wohnbauflächen

Wohnen ist ein Grundbedürfnis und daher von herausragender Bedeutung für die individuell empfundene Lebensqualität. Infolge der begrenzten Flächenressourcen steht das Thema Wohnen immer wieder im Fokus der Stadtentwicklung.

Die Siedlungsentwicklung ist insbesondere auf die zentralen Orte auszurichten. Die Stadt Kahla stellt als Grundzentrum (gemäß RP-OT2024-GV) einen wirtschaftlichen Leistungsträger im ländlichen Raum dar und soll auch durch entsprechende Wohnraumangebote profiliert und gestärkt werden.

Gemäß den gesamtstädtischen und teilräumlichen Entwicklungszielen des INSEK 2025 soll sich die Stadtentwicklung am Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ orientieren. Primäres Ziel im Handlungsfeld „Wohnen und Städtebau“ ist dabei die Stabilisierung und weitere Qualifizierung der Altstadt als Wohnstandort.

Aufgabe der Stadtentwicklung ist es aber auch, die Rahmenbedingungen für eine nachfragegerechte Wohnbauflächenentwicklung und somit für ein ausgewogenes Wohnungsangebot zu schaffen. Um einer anhaltenden Abwanderung in andere Regionen vorzubeugen und die Stadt für potenzielle Neuzuzüge attraktiv zu machen, müssen neben Baulücken im Kernstadtbereich auch Möglichkeiten für andere Bauformen, wie zum Beispiel mehrgeschossigen Mietwohnungsbau etc., in der Innenstadt und im angrenzenden Raum des Stadtzentrums angeboten werden.

Über Bebauungspläne planungsrechtlich gesicherte Wohnbauflächen innerhalb der Stadt Kahla sind überwiegend belegt und bieten nur begrenzt freien Flächenreserven. Private Baulücken innerhalb des Stadtgefüges, die voll erschlossen sind und sofort bebaut werden könnten, werden seit Jahrzehnten von den Eigentümern dem Grundstücksmarkt kaum zur Verfügung gestellt. Es wird davon ausgegangen, dass auch innerhalb der nächsten Jahre nur ein geringer Teil dieser Grundstücke für eine Bebauung zu Verfügung stehen wird.

4.1.2.1 Bedarfsermittlung

Im Januar 2022 erteilte die Stadt Kahla den Auftrag zur Erstellung einer Wohnbedarfsanalyse zur Berücksichtigung im zu erarbeitenden Flächennutzungsplan. In dem vorliegenden Konzept „Wohnbauflächenanalyse und Prognose bis 2035 für die Stadt Kahla“ (GMA Dresden, Stand 17.01.2025, siehe Anlage) wurden gemäß §5 Abs. 1 BauGB die Entwicklungspotenziale für den Funktionsbereich „Wohnen“ für die voraussehbaren Bedürfnisse der Stadt entsprechend der vorgegebenen Methodik des Thüringer Landesverwaltungsamts und unter Einbeziehung der bundes- bzw. thüringenweiten Entwicklungstendenzen des Wohnungsmarkts ermittelt. Diese Wohnbauflächenanalyse bildet für einen Zeitraum von ca. 10 – 15 Jahren einen möglichst realistischen Bedarf ab, der auf Grundlage von nachvollziehbaren, methodisch einwandfrei erarbeiteten Prognosen ermittelt wurde.

Unter Berücksichtigung von Angebot und Bedarf und unter Einbeziehung relevanter Parameter ergibt sich **bis zum Jahr 2035 ein prognostizierter Wohnbauflächenbedarf für die Stadt Kahla von ca. 2,1 ha** (Stadt Kahla 2025, S. 23). Die Prognose stellt dabei nicht nur eine rein quantitative Hochrechnung dar, sondern subsumiert auch einen qualitativen Anspruch für die Entwicklung modernen, komfortablen Wohnraums in der Stadt Kahla. (Hinweis: Die Flächen des BBP „Unter dem Aschborn“ und des BBP „Hohe Straße“ wurden aufgrund der fortgeschrittenen Vermarktung / Bautätigkeit in der Wohnbauflächenbedarfsermittlung als „Potenzial auf unbebauten Flächen mit zulässiger Bebauung nach §30 BauGB“ von der ermittelten Nettowohnbedarfsfläche abgezogen.)

4.1.2.2 Planungen Wohnbauflächen

Die Gemeinden als Träger der Bauleitplanung können im Flächennutzungsplan Bauflächen in einem Umfang ausweisen, der ihrem voraussichtlichen Bedarf entspricht. Sie sollen dabei aber mit Grund und Boden sparsam umgehen, der Innenentwicklung durch Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung den Vorrang vor zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen geben und die Bodenversiegelung begrenzen.

Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan der Stadt Kahla nimmt in ihrer Größe vor allem Bezug auf den in der Wohnbauflächenbedarfsermittlung prognostizierten Bedarf. Diese Flächengröße beinhaltet dabei nicht nur die reinen Wohnbauflächen, sondern auch die dafür notwendigen Flächen für Erschließung, Ver- und Entsorgung, Nebenanlagen, Hausgärten und ähnlichem, die erst im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung spezifiziert werden.

Die potenziellen Wohnbauflächen wurden unter anderem anhand folgender Kriterien auf ihre Eignung geprüft:

- Einbindung in die Stadtstruktur und in den Landschaftsraum
- Anbindung an bestehende Verkehrs- / Versorgungsinfrastruktur
- ökologische Bedeutung und Bedeutung für die Land- und Forstwirtschaft
- Flächenverfügbarkeit.

Eine rasche Aktivierung und Vermarktung der potenziellen Flächen ist in hohem Maße von nur teilweise durch die Stadt steuerbare Randbedingungen abhängig. So hat die Stadt Kahla selbst nur sehr geringe Flächenanteile im Eigentum. Auf anderen Flächen lassen zum Beispiel kleinteilige Eigentümerstrukturen Mobilisierungsschwierigkeiten erwarten. Auch wenn die Stadt für die potenziellen Wohnbauflächen eindeutige Entwicklungsabsichten hegt, werden daher möglicherweise Flächenanteile nur langfristig in eine weitergehende Bauleitplanung überführt werden können.

Gerade mit der hervorragenden Anbindung Kahlas an die Stadt Jena (Schienenverkehr: ca. 15 min Fahrzeit, enge Taktung / Straßenverkehr: stark verkürzte Fahrzeit durch Ausbau B88) sieht die Stadt andererseits große Chancen, den prognostizierten Bevölkerungsrückgang deutlich abzuschwächen.

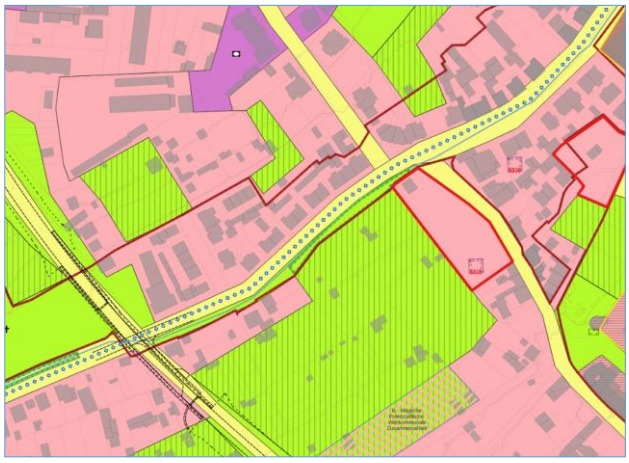
Aus diesen Gründen hat sich die Stadt Kahla entschieden, Wohnbauflächen entsprechend des errechneten Bedarfs in ihre Flächennutzungsplanung aufzunehmen.

In Abwägung aller Belange werden zur Deckung zukünftiger Bedarfe im Flächennutzungsplan der Stadt Kahla die im Folgenden beschriebenen **5 Wohnbauflächen mit einer Gesamtfläche von ca. 2,01 ha neu ausgewiesen.**

Die Darstellungen der neuen Wohnbauflächen stimmen generell mit den flächenrelevanten Leitbildern / Zielen des Landschaftsplans überein und setzen die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft um. Dies sind z.B. „Nutzung stillgelegter Baustandorte, Lückenbebauung innerhalb vorhandener Siedlungsstrukturen“ (Saale-Holzland-Kreis 1996, S. 33). Einzelne Abweichungen und Ergänzungen werden mit den Flächen beschrieben. (Hinweis: Die im LP 1996 verwendeten Begriffe „Ökologischer Umbau von Gewerbegebieten“ und „Ökologischer Stadtumbau“ werden dort nicht konkret untersetzt – es wird davon ausgegangen, dass die Intention primär eine stärkere Durchgrünung bestehender Strukturen war.)

Fläche 1: Kohlau / Bergstraße – neue Wohnbaufläche ca. 0,30 ha

Bestand / Luftbild



Planung

Die sogenannte „Kohlau“ stellt eine ehemals vor der Stadt liegende, mit Gärten genutzte Fläche dar und grenzt über die Bergstraße unmittelbar an den historischen Stadtkern an. In den Randbereichen haben sich in der Vergangenheit einige (teilweise wieder brachgefallene) Bebauungsstrukturen gebildet. „Viele der Kleingärten sind ungenutzt und leerstehend, es existieren Brachflächen an der Bergstraße und das Gebiet vermittelt insgesamt einen ungeordneten Eindruck. Das Gebiet erfordert insgesamt eine Überprüfung der Nutzungsfestlegung und eine städtebauliche Neuordnung.“ (Stadt Kahla 2015, S. 62) Das Areal „Kohlau /

Bergstraße“ grenzt an der Bachstraße und der Bergstraße unmittelbar an die Baustruktur des Denkmalensembles „Westliche Stadterweiterung von Kahla“ an, ist jedoch nicht Bestandteil des Sanierungsgebiets „Historische Altstadt“ und der überlagernden Satzungen (Erhaltungssatzung, Altstadtsatzung).

Aufgrund des hohen Entwicklungspotenzials wurde das Gebiet im INSEK Kahla 2025 als „Schwerpunkt der Stadtentwicklung“ definiert. „Diese - im Weiteren als Entwicklungsgebiete bezeichneten Gebiete - stellen künftige Schwerpunkte der Stadtentwicklung dar und sollen durch geeignete Maßnahmen in ihrer Nutzungsstruktur umstrukturiert und revitalisiert sowie städtebauliche Missstände verringert bzw. beseitigt werden. Aus diesen Festsetzungen leiten sich die zukünftigen Prioritäten in der Umsetzung von Maßnahmen ab.“ (Stadt Kahla 2015, S. 71)

Die „Kohlau“ bietet Chancen für eine maßvolle Innenverdichtung mit der Schaffung von mehrgeschossigem, intensiv durchgrüntem Wohnungsbau. Mit der Ausweisung der Fläche kann angrenzend an die kompakte Kernstadt die Bildung einer (geschlossenen) Quartiersstruktur im Bereich der Bergstraße erreicht werden. Insbesondere aufgrund der sehr kleinteiligen privaten Eigentumsverhältnisse und zum Erhalt wichtiger innerstädtischer Grünareale wurde im vorliegenden FNP die Entwicklung von Wohnbauflächen jedoch bewusst entsprechend des derzeitig erkennbaren Bedarfs auf den Quartiersrand begrenzt.

Folgende Kriterien unterstützen die Entwicklung:

- zentrale Lage im Sinne der Innenentwicklung vor Außenentwicklung / „Stadt der kurzen Wege“, Kernstadt fußläufig erreichbar (ca. 200 m)
- Ergänzung der vorhandenen Quartiersstruktur unter Erhalt einer großen innerstädtischen Gartenzone
- für die verbindliche Bauleitplanung ggfs. vereinfachtes Verfahren über §13a BauGB möglich (i.S. Wiedernutzbarmachung von Flächen / Nachverdichtung).

In dem beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) geführten Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) ist die Fläche „Porzellanfabrik“ wegen eines Altlastenverdachts (Kennziffer 06835, Status: Ersterfassung) registriert. Es handelt sich um eine seit 1879 betriebene Porzellanveredlung bzw. Porzellanfabrik. Weitere Informationen bzw. eine historische Erkundung liegen der Unteren Bodenschutzbehörde nicht vor. Es werden demnach weitere altlastenrechtliche Untersuchungen erforderlich. Mögliche Konflikte zwischen Altlast und beabsichtigter baulicher Nutzung müssen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ausgeräumt werden. (Hinweis: Für Gefährdungsabschätzungen von erfassten Altlastenverdachtsflächen können Fördermittel durch den Freistaat Thüringen beantragt werden.)

Aussagen des Landschaftsplans: im Maßnahmenplan (Karte 31) ist für die Fläche der „Kohlau“ der Begriff „Ökologischer Stadtumbau“ eingetragen – diesem kann mit der Konkretisierung in der verbindlichen Bauleitplanung entsprochen werden.

Fläche 2: Quartier am Heerweg (Am alten Gericht) – neue Wohnbaufläche ca. 1,03 ha

Bestand / Luftbild

Planung

Das Quartier liegt westlich der Bundesstraße B88 am Unterhang des Galgenbergs in direkter Anbindung an die vorhandene Einfamilienhausbebauung der Bibraer Landstraße. Zur Stadt schließt sich der Friedhof der Stadt Kahla sowie eine landwirtschaftliche Fläche an. Westlich befinden sich einige mehrgeschossige Wohngebäude.

Der zu DDR-Zeiten entstandene Garagenstandort stellt einen ungeordneten städtebaulichen Missstand dar. Er umfasst ca. 200 Garagen, von denen derzeit noch ca. 50-70 in Nutzung durch Nutzer aus dem gesamten Stadtgebiet sind. Im räumlichen Bezug ist der Standort obsolet, da der Stellplatzbedarf aus der vorhandenen, kleinteiligen Wohnbebauung im Umfeld auf den jeweiligen Grundstücken gedeckt werden kann (und sollte).

In dem beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) geführten Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) ist die Fläche „Am Heerweg“ wegen eines Altlastenverdachts (Altablagerung, Kennziffer 06820, Status: historische Erkundung) registriert. Am Standort war zwischen 1927 und 1935 eine Kiesgrube angelegt worden. Zwischen 1935 und 1967 erfolgte eine Verfüllung mit vorwiegend häuslichen Abfällen, anschließend erfolgte eine Abdeckung mit Erdaushub. Im Auftrag der Wohnbaugesellschaft Kahla mbH wurde für das Areal 2022 eine „Geotechnische Stellungnahme zur Bebaubarkeit und LAGA-Untersuchung“ mit Hinweisen für eine Bebaubarkeit zur Wohnnutzung erstellt. Hieraus ergaben sich erste Hinweise auf teilflächig anstehende Auffüllungen (gemäß der erfolgten Mischprobenuntersuchung vorwiegend Ziegelschutt, Kohlengrus und Betonreste). Mit der geplanten Umnutzung der Fläche in eine Wohnbaufläche ist vor Vorhabenbeginn eine Gefährdungsabschätzung entsprechend Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) hinsichtlich des Schutzguts Grundwasser und insbesondere des Schutzguts Mensch vorzunehmen (vgl. Saale-Holzland-Kreis 2022c). Mögliche Konflikte zwischen Altlast und beabsichtigter baulicher Nutzung müssen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ausgeräumt werden. (Hinweis: Für Gefährdungsabschätzungen von erfassten Altlastenverdachtsflächen können Fördermittel durch den Freistaat Thüringen beantragt werden.)

Der Garagenkomplex am Heerweg wurde im INSEK Kahla 2025 als Standort zur baulichen und städtebaulichen Aufwertung identifiziert. Ziel der Stadtplanung ist die Schaffung einer energetisch optimierten Quartiersstruktur mit mehrgeschossigen Wohngebäuden als Ergänzung des derzeitigen Wohnungsbestands (ggfs. integrierte Lösungen zur Wärme- / Stromversorgung, gemeinsam genutzte Mobilitätslösungen etc.).

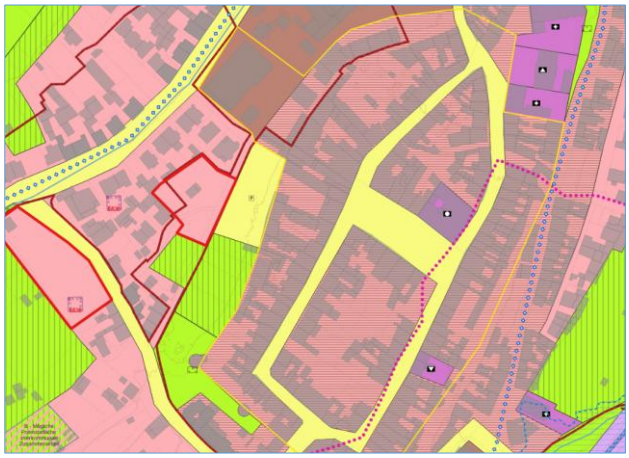
Folgende Kriterien unterstützen die Entwicklung:

- gute topografische Lage – süd-ost-hängig
- Kernstadt fußläufig erreichbar (ca. 1 km) einschließlich ÖPNV-Anschluss / Einzelhandel
- direkter Anschluss an die mit dem Ausbau der B88 entstehenden Erschließungsstraße zwischen Greudaer Weg und Bibraer Landstraße
- der Standort befindet sich im Eigentum der Stadt Kahla – dadurch sehr gute Mobilisierungschancen
- für die verbindliche Bauleitplanung ggfs. vereinfachtes Verfahren über §13a BauGB möglich (i.S. Wiedernutzbarmachung von Flächen / Nachverdichtung).

Aussagen des Landschaftsplans: im Maßnahmenplan (Karte 31) sind für die Fläche keine konkreten Maßnahmen erfasst

Fläche 3: Grabenweg – neue Wohnbaufläche ca. 0,20 ha

Bestand / Luftbild



Planung

Die Fläche am Grabenweg liegt eingebettet zwischen den beiden Denkmalensembles „Historischer Stadtkern von Kahla“ und „Westliche Stadterweiterung von Kahla“ und kann der Ergänzung der Einfassung der Kernstadt dienen. Sie ist derzeit eine mit einzelnen Bäumen bestandene, ungenutzte Freifläche. Die sehr zentrale Lage – im Sinne Innenentwicklung vor Außenentwicklung / „Stadt der kurzen Wege“ – mit der direkten Anbindung an die Kernstadt sowie die städtischen Infrastrukturen spricht für eine behutsame Verdichtung der Baustrukturen durch mehrgeschossigen Wohnungsbau. Die Fläche liegt im Geltungsbereich der Zone B der „Altstadtsatzung“ der Stadt Kahla (siehe Kap. 3.3.2 Städtebauliche Satzungen). Aufgrund der Nähe zur Stadtbefestigung ist im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung eine denkmalpflegerische Zielstellung zu erarbeiten.

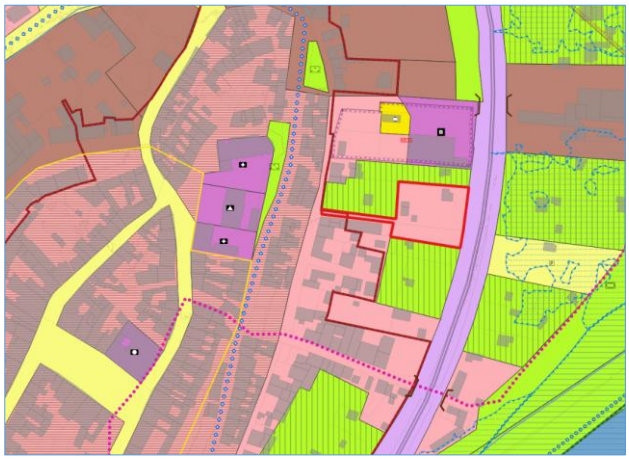
Folgende Kriterien unterstützen die Entwicklung:

- zentrale Lage im Sinne der Innenentwicklung vor Außenentwicklung / „Stadt der kurzen Wege“, Kernstadt direkt angrenzend
- gute Mobilisierungschancen – Bauvorbescheid eines Bauträgers liegt vor

Aussagen des Landschaftsplans: im Maßnahmenplan (Karte 31) ist für die Fläche „Ökologischer Stadtumbau“ eingetragen – diesem kann mit der Konkretisierung in der verbindlichen Bauleitplanung entsprochen werden.

Fläche 4: Töpfergasse – neue Wohnbaufläche ca. 0,22 ha

Bestand / Luftbild



Planung

Die Fläche wird im derzeitigen Bestand als Gartenfläche genutzt.

Mit der kernstadtnahen Lage mit einer guten Anbindung an die soziale Infrastruktur und die Landschaft im Saaleraum wird hier eine behutsame Ergänzung der die Kernstadt umschließenden Baustrukturen angestrebt. Die direkte Nähe zur Bahnlinie erfordert in einer nachfolgenden Planungsebene entsprechende Untersuchungen sowie daraus resultierende Schutzmaßnahmen (z.B. lärmoptimierte Grundrisse, vorgehängte Fassaden, Schallschutz für Innenhöfe).

Aussagen des Landschaftsplans: im Maßnahmenplan (Karte 31) ist für die Fläche „Ökologischer Stadtumbau“ eingetragen – diesem kann mit der Konkretisierung in der verbindlichen Bauleitplanung entsprochen werden.

Fläche 5: Oberbachweg – neue Wohnbaufläche ca. 0,26 ha

Die ehemalige Kleingartenanlage „Oberbachweg“ ist seit über zehn Jahren faktisch nicht mehr existent. Der „Regionalverband Jena / Saale-Holzlandkreis der Kleingärtner e.V.“ hat in dieser Zeit mit einzelnen Nutzern Einzelverträge abgeschlossen, die grundsätzlich dem Bundeskleingartengesetz unterliegen. Die besonderen Regelungen des BKleingG sind jedoch überwiegend nicht (mehr) eingehalten Der Regionalverband beabsichtigt nun, die betreffende Fläche aus dem bestehenden Generalpachtvertrag mit der Stadt Kahla herauszulösen und strebt hierfür einen einvernehmlichen Aufhebungsvertrag an. Entsprechende Musterverzichtserklärungen sind den noch aktiven Nutzern zur Prüfung und Unterschrift übergeben worden - nach Eingang der unterzeichneten Verzichtserklärungen sollen entsprechende Aufhebungsverträge erstellt werden.

Die Fläche mit ihrer zentralen Lage und der direkten Benachbarung mit dem in den 2000er Jahren umgesetzten Bebauungsplan „Alte Molkerei“ bietet im Sinne des Prinzips „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ / „Stadt der kurzen Wege“ die Möglichkeit einer Umnutzung als Wohnbaufläche in Ergänzung der umliegenden Bebauung. Im Zusammenhang mit der Bebauung wäre auch eine Aufwertung / Neustrukturierung des südöstlich anschließenden Mischgebiets möglich.

Bestand / Luftbild

Planung

Folgende Kriterien unterstützen die Entwicklung:

- zentrale Lage im Sinne der Innenentwicklung vor Außenentwicklung / „Stadt der kurzen Wege“, (ca. 500m zur Kernstadt)
- gute Mobilisierungschancen (Eigentum Stadt Kahla)

Aussagen des Landschaftsplans: im Maßnahmenplan (Karte 31) ist für die Fläche „Ökologischer Stadtumbau“ eingetragen – diesem kann mit der Konkretisierung in der verbindlichen Bauleitplanung entsprochen werden.

Bewertung des Flächenneuverbrauchs

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kahla werden somit **Wohnbauflächen mit einer Gesamtfläche von ca. 2,01 ha neu ausgewiesen.** Zwei der geplanten Flächen (Fläche 1 und 2) liegen auf bereits vorgenutzten Flächen (Garagenstandort) bzw. innerstädtischen Brachflächen. Damit reduziert sich der reale **Flächenneuverbrauch auf ca. 0,68 ha**.

Auf den teilweise komplett versiegelten Revitalisierungsflächen ist darüber hinaus mit der Nutzungsänderung unter Annahme eines wohnbauflächentypischen Versiegelungsgrads eine erhebliche Entsiegelung zu erwarten.

4.1.3 Möglicher Wohnbauflächenbedarf aus der interkommun. Zusammenarbeit mit der Stadt Jena

Die Stadt Jena liegt ca. 12,5 km (Luftlinie Zentrum/Zentrum) von Kahla entfernt und ist im RP-OT 2024-GV als Oberzentrum ausgewiesen. Jena gehört seit einigen Jahren zu den Städten mit einer wachsenden Bevölkerungszahl. Die Möglichkeiten zur Entwicklung neuer Wohnstandorte sind jedoch bedingt durch die topografische Lage im Saaletal sowie zahlreicher Restriktionen durch bereits bestehende und konkurrierende Nutzungen (Wohnen, Erholung, Handel, Wirtschaft, Verkehr …) ebenso beschränkt wie durch faktische und rechtliche Einschränkungen durch die zunehmende Bedeutung des Hochwasserschutzes und der Belange von Natur- und Landschaftsschutzgebieten.

Die Stadt Jena und ihr Umland sind in zahlreichen Bereichen bereits eng und intensiv miteinander verflochten. Dies betrifft zum Beispiel Pendlerverflechtungen im Arbeitsmarkt, aber auch Verflechtungen im Bereich der Schulen und Kindertagesstätten oder eine enge Zusammenarbeit im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und hinsichtlich der energetischen Versorgung. Der Aufbau bzw. die Intensivierung von interkommunalen Kooperationen stellt für die Stadt Jena gemäß den Aussagen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts Stadt Jena.2030+ eine Strategie dar, der Flächenknappheit in Jena und gleichzeitig den negativen demographischen Trends in der Region zu begegnen. „Ziel ist es, eine lebendige Kooperation zwischen der

Stadt Jena und ihren umliegenden Kommunen in verschiedenen Themen der Stadt- und Regionalentwicklung wie Wohnen, Verkehr, Freiraum-, Gewerbe- und Siedlungsentwicklung im kommunalen Alltagshandeln fest zu etablieren." (Stadt Jena 2017, S. 113–114)

„Interko2 – Integriertes Wohnbauflächenkonzept in Großstädtischen Verflechtungsräumen"

Eine nachhaltige Stadtentwicklung kann nicht ausschließlich innerhalb von Stadtgrenzen erfolgen - hierfür müssen Stadt, städtisches Umland und ländlicher Raum gemeinsam betrachtet werden. In diesem Sinne hat das Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) die Fördermaßnahme „Stadt-Land-Plus" aufgestellt. In diesem Rahmen wird das durch das Leibniz-Institut für Länderkunde (IfL) Leipzig und die Universität Jena realisierte Projekt „Interko2 – Integriertes Wohnbauflächenkonzept in Großstädtischen Verflechtungsräumen" gefördert. Es erarbeitet **interkommunale Ansätze zu einer abgestimmten Entwicklung von Wohnbauflächen**. „Auf diese Weise soll eine gezielte, bedarfsorientierte und ressourcenschonende Entwicklung von Wohnstandorten angeregt werden, von der die gesamte Region profitieren kann." (Leibniz-Institut für Länderkunde (IfL) und FSU Jena 2022, S. I Vorwort)

Die in einem ersten Schritt für die Region Leipzig/Halle erarbeiteten Module des Projekts werden derzeit auf das Oberzentrum Jena und den Saale-Holzland-Kreis übertragen (Auftaktveranstaltung 25.01.2022). Ein vorliegender Entwurf des zu erarbeitenden integrierten Wohnflächenkonzepts für den großstädtischen Wachstumsraum Jena / Saale-Holzland-Kreis trifft folgende Aussagen:

- die Stadt Kahla ist dem weiteren Umland (geringere Verflechtungen) zugeordnet, grenzt jedoch direkt südlich an den Verflechtungsraum (geografische Lage, funktionale Verflechtung z.B. hinsichtlich Pendelintensität, Wanderungssalden, Arbeitsplatzdichte) an
- die Stadt Kahla ist als **Prüfort Stufe 1** identifiziert – dabei sind Prüforte Stufe 1 die Kernorte, die aufgrund der Erreichbarkeit und Ausstattung besonders für die **Wahrnehmung von Entwicklungsfunktionen im Bereich Wohnen** in Frage kommen (Leibniz-Institut für Länderkunde (IfL) und FSU Jena 2022, S. 22, 25). Zur Ermittlung der Prüfortestufen wurde eine vergleichende Bewertung aller Kernorte hinsichtlich von Kriterien, wie ÖPNV-Anbindung und Grundausstattung im Bereich der Daseinsvorsorge, vorgenommen.

Für die Stadt Kahla besteht damit eine reelle Chance, zukünftig Entwicklungsfunktionen für das Oberzentrum Jena mit zu übernehmen.

KAG Stadt-Umland-Kooperation

Die Stadt Kahla ist außerdem Beteiligte an der 2022 gegründeten „KAG Stadt-Umland-Kooperation". Ziel des KAG-Vertrages ist die Zusammenarbeit der Stadt Jena mit den Umlandgemeinden im Bereich Siedlungsflächenentwicklung (Wohnen, Gewerbe, Mobilität, Grünflächen). Aus der KAG wird derzeit ein fachübergreifendes Stadt-Umland-Konzept erstellt.

Mit der Fertigstellung des Konzepts wird eine regional abgestimmte Arbeitsgrundlage für die Bauleitplanungen der Gemeinden vorliegen. Damit kann eine Bedarfsabdeckung von Wohnbauflächenbedarfen der Stadt Jena auf Grundlage einer formellen interkommunalen Zusammenarbeit erfolgen. Instrument hierfür wäre eine gemeinsame Flächennutzungsplanung gemäß §204 Abs. 1 Satz 4 BauGB mit einer Bindung auf einen sachlichen Teilbereich (Wohnen) und einer entsprechenden Vereinbarung der beteiligten Gemeinden über bestimmte Darstellungen in ihren Flächennutzungsplänen.

Ermittlung von **möglichen Wohnbauflächenpotenzialen** für Bedarfe aus interkommunaler Zusammenarbeit mit der Stadt Jena im Entwurf des FNP

Die Stadt Kahla sieht in der Bereitstellung von Wohnbauflächen für eine Bedarfsabdeckung der Stadt Jena große Chancen einer Konsolidierung ihrer demografischen Entwicklung in den nächsten Jahren und damit auch der Sicherung und Weiterentwicklung ihrer sozialen und technischen Infrastruktur. Daher sollen im vorliegenden Entwurf des Flächennutzungsplans bereits **potenzielle Wohnbauflächen in die planerischen Überlegungen integriert werden, die im Stadtgebiet Kahla einer Bedarfsabdeckung der Stadt Jena auf Grundlage der formellen interkommunalen Zusammenarbeit dienen könnten**.

Der Umfang der dafür letztlich benötigten Flächen ist noch nicht absehbar. Die nachfolgend aufgezeigten Flächen sind daher **immer nur als mögliche Potenzialflächen zu verstehen**. Sowohl die tatsächliche Eignung der Flächen als auch der Bedarf an Flächen wird im Rahmen der Untersuchungen des Stadt-Umland-Konzepts ermittelt. Hier erfolgt mit Hilfe einer entsprechenden Bewertungsmatrix auch eine Priorisierung der Flächen hinsichtlich ihrer Eignung.

Für Flächennutzungspläne gibt es keine dem §9 Abs. 2 BauGB (bedingte Festsetzungen) entsprechende Vorschrift. Der Katalog der Darstellungen für Flächennutzungspläne in §5 Abs. 2 BauGB ist jedoch nicht abschließend, deshalb können im Flächennutzungsplan auch befristete und bedingte Nutzungen dargestellt werden.

Im jetzigen Verfahrensstand „Entwurf“ werden diese Flächen im Planteil mit einem eigenen Planzeichen und dem Zusatz „Mögliche Potenzialfläche interkommunale Zusammenarbeit“ über der eigentlich dargestellten Nutzung markiert. Mit einem endgültigen Vertragsabschluss der interkommunalen Zusammenarbeit wird eine Definition von tatsächlich zu übertragenden Potenzialen erwartet. Für diese wäre dann eine im Verfahren getrennt zu beschließende Vereinbarung der beteiligten Gemeinden über bestimmte Darstellungen in ihren Flächennutzungsplänen (nach §204 Abs. 1 Satz 4 BauGB) mit einer Bindung auf den sachlichen Teilbereich Wohnen aufzustellen. Flächen oder Flächenanteile, für die mit einem endgültigen Vertragsabschluss der interkommunalen Zusammenarbeit keine Potenziale für eine Bedarfsabdeckung von Wohnbauflächenbedarfen der Stadt Jena vereinbart werden, behalten die unterlegte Nutzungsart.

Über die Wohnbauflächen hinaus, die den für die Stadt Kahla ermittelten Bedarf decken sollen (siehe Kapitel 4.1.2. Neuausweisung von Wohnbauflächen), werden daher folgende Flächen in einem Umfang von ca. 9,16 ha als **mögliche Wohnbauflächenpotenziale für eine Bedarfsabdeckung der Stadt Jena** im Entwurf des Flächennutzungsplans **als bedingte Nutzungen** (in Abhängigkeit der Ergebnisse der interkommunalen Zusammenarbeit mit der Stadt Jena) über der eigentlich dargestellten Nutzung markiert:

Potenzialfläche A (interkommunale Zusammenarbeit): Ölwiesenweg / Saaleaue – bis ca. 3,78 ha

In der nördlichen Saaleaue im Bereich Ölwiesenweg haben sich auf ehemals militärisch genutzten Flächen verschiedene gewerbliche Nutzungen angesiedelt. Das Areal stellt sich derzeit als ein städtebaulicher Missstand mit ungeordneten Verhältnissen sowie teilweise ungenutzten Flächen bzw. Gebäuden dar.

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Kahla aus dem Jahr 2015 wurde das Gebiet als Gewerbeflächenpotenzial für kleinere Gewerbeansiedlungen benannt. Mit dem „Masterplan Saaleaue“ (siehe Kap. 3.3.3) wurde für die gesamte Saaleaue im Stadtgebiet Kahlas eine konkrete Strategie zur weiteren Entwicklung der einzelnen Teilbereiche erarbeitet. Hier wurden die besondere Lagegunst des Standorts und die besondere Wertigkeit der Fläche herausgestellt. Für die Gewerbeflächen am Ölwiesenweg sieht der Masterplan daher (neben der Entwicklung eines neuen Gewerbegebiets i.S. eines Innovations-Campus (vgl. Kapitel 4.3.1 Gewerbliche Bauflächen - Ausgangslage) und der Umwidmung von Teilbereichen als Grünflächen (vgl. Kapitel 4.8 Grünflächen)) ebenfalls eine Teilfläche zur Umsetzung eines energetisch-ökologisch anspruchsvollen Wohnungsbaus in unterschiedlichen Gebäudetypologien vor (vgl. Stadt Kahla 2023b, S. 22).

Im April 2024 wurde der Stadt Kahla durch das TLUBN im Rahmen der TÖB-Beteiligung der Entwurf für die Neufestsetzung des Überschwemmungsgebiets der Saale vorgelegt. Hieraus ist abzusehen, dass der im „Masterplan Saaleaue“ für eine Wohnbebauung vorgesehene östliche Teilbereich (J – Ölwiesenweg (Wohnen)) zukünftig dem Überschwemmungsgebiet zugeordnet werden wird und somit für eine Bebauung nicht mehr in Frage kommt. Um hier dennoch ein mögliches Wohnbauflächenpotenzial für eine Bedarfsabdeckung der Stadt Jena anbieten zu können, wird der westliche Teilbereich (J – Ölwiesenweg (Gewerbe)) dafür vorgesehen.

Bestand / Luftbild

Planung

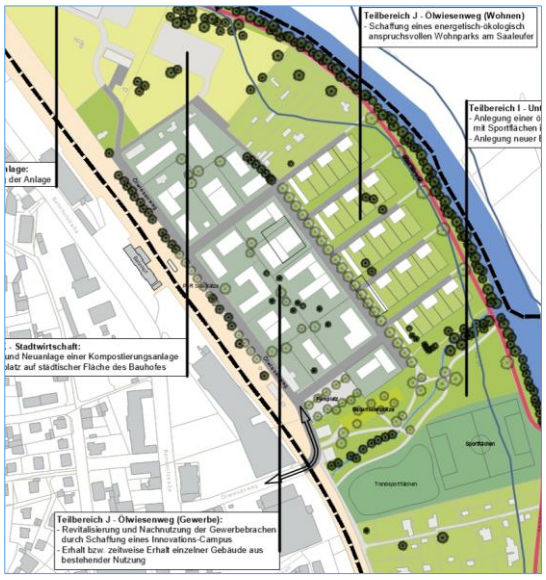


Abb. 25: Ausschnitt Masterplan Saaleaue

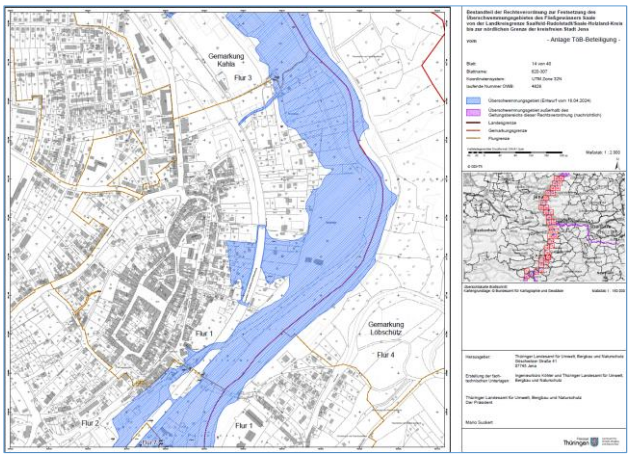


Abb. 26: Bestandteil der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes des Fließgewässers Saale von der Landkreisgrenze Saalfeld-Rudolstadt/Saale-Holzland-Kreis bis zur nördlichen Grenze der kreisfreien Stadt Jena, Entwurf 18.04.2024, Anlage TÖB-Beteiligung

Folgende Kriterien unterstützen die Entwicklung:

- zentrale Lage im Sinne der Innenentwicklung vor Außenentwicklung / „Stadt der kurzen Wege“, Kernstadt fußläufig erreichbar (ca. 250 m)
- landschaftlich besonders reizvolle Lage in der Saaleaue mit direkter Anbindung an die Freizeit- und Erholungsflächen sowie an den Saaleradweg (neue Streckenführung)
- sehr gute Anbindung an ÖPNV (Bus, Bahnhof) und Einkaufsmöglichkeiten
- teilweise Entsiegelung von Flächen / kein neuer Flächenverbrauch
- mit einer Neustrukturierung des Gebiets ist ein bewusster Umgang mit den Themen Klimaschutz / Hochwasserschutz möglich (Minimierung des Versiegelungsgrads, Installation eines quartiersbezogenen Regenwassermanagements / Anlage von Versickerungsmulden / Regenwasserrigolen, ggfs. bauliche Vorkehrungen wegen Lage im HQ200)
- für die verbindliche Bauleitplanung ggfs. vereinfachtes Verfahren über §13a BauGB möglich (i.S. Wiedernutzbarmachung von Flächen / Nachverdichtung)

Bezüglich der Lärmbelastung durch die angrenzende Bahnstrecke wären im Falle einer Umsetzung entsprechende Untersuchungen sowie daraus resultierende Schutzmaßnahmen (z.B. lärmoptimierte Grundrisse, vorgehängte Fassaden, Schallschutz für Innenhöfe) erforderlich. Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass die angedachten Planungen, die die Flussaue betreffen, nicht im Widerspruch zu Belangen des Artenschutzes stehen dürfen.

Aussagen des Landschaftsplans:

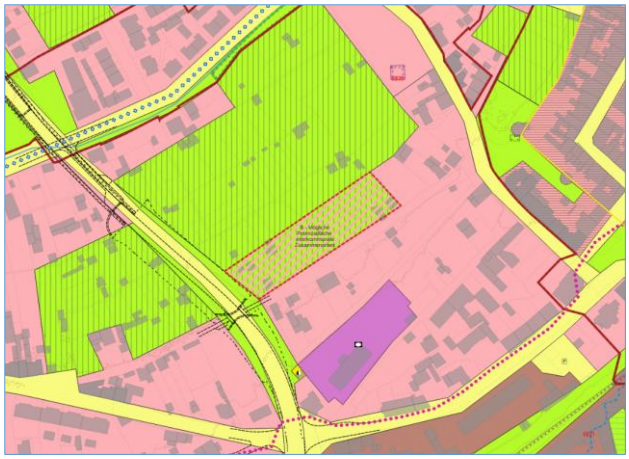
- im Maßnahmenplan (Karte 31) sind für die Fläche „Ökologischer Umbau von Gewerbegebieten“ und „Neupflanzung Laubbaum“ eingetragen – diesem kann mit der vorgesehenen (und ggfs. angepassten) Masterplanung und der entsprechenden Konkretisierung in der vorbereitenden / verbindlichen Bauleitplanung entsprochen werden
- unter „Einzelmaßnahmen zur Siedlungsentwicklung“ findet sich außerdem die Maßnahme „langfristiger Rückbau des Gewerbegebietes in der Saaleaue mit anschließender Renaturierung“ (Saale-Holzland-Kreis 1996, S. 50)
  Hiervon wird in diesem Teilbereich aus folgenden Gründen abgewichen:
  Die derzeit untergenutzten Grundstücke des ehemaligen Sägewerks und der KZF-Hallen der NVA stellen ein erhebliches Flächenpotenzial für die Innenentwicklung dar. Aufgrund der hervorragenden ÖPNV-Anbindung (Bahn / Bus) sowie der besonderen Lagegunst sowohl zur Kernstadt mit ihren infrastrukturellen Angeboten als auch zum Landschaftsraum wird die Wertigkeit dieser Flächen heute als sehr hoch eingeschätzt. Einer stark durchgrünten Bebauung (im Sinne eines „[…] energetisch-ökologisch anspruchsvollen Wohnungsbaus in unterschiedlichen Gebäudetypologien – beispielsweise dem Leitbild einer zeitgemäßen Interpretation der Gartenstadtidee folgend […]“ (Stadt Kahla 2023b, S. 22)) wird daher der Vorzug vor einem vollständigen Rückbau gegeben.

Die Stadt Kahla hat sich insbesondere wegen der direkten ÖPNV-Anbindung bewusst dafür entschieden, diese Fläche als Potentialfläche für einen möglichen Wohnbauflächenbedarf aus der interkommunalen Zusammenarbeit mit der Stadt Jena vorzusehen. Damit würde sich Pendlern zu den Jenaer Arbeitsplätzen die Nutzung des ÖPNV anbieten und zusätzliche Einpendelverkehre nach Jena vermieden werden.

Flächen oder Flächenanteile, für die mit einem endgültigen Vertragsabschluss der interkommunalen Zusammenarbeit keine Potenziale für eine Bedarfsabdeckung von Wohnbauflächenbedarfen der Stadt Jena vereinbart werden, sollen zukünftig entsprechend den Aussagen des Masterplans „Saaleaue“ (Teilbereich J – Ölwiesenweg (Gewerbe) als Sondergebiet i.S. eines Innovations-Campus genutzt werden (vgl. Kapitel 4.4.2.1 Neuausweisung von Sondergebieten – Zweckbestimmung Technologie-Campus mit beschränkten Emissionen).

Potenzialfläche B (interkommunale Zusammenarbeit): Untere Kohlau – bis ca. 0,37 ha

Bestand / Luftbild



Planung

Mit der Ausweisung der Fläche kann - ergänzend zu der Fläche „Kohlau / Bergstraße“ als neue Wohnbaufläche zur Deckung des Kahlaer Bedarfs (siehe Kapitel 4.1.2 Fläche 1) - die Bildung einer neuen Quartiersstruktur vervollständigt werden. Die Fläche besitzt eine gute Anbindung an die Kernstadt und wichtige soziale Infrastrukturen sowie eine gute Erreichbarkeit des Bahnhofs bzw. Busbahnhofs.

Aussagen des Landschaftsplans: im Maßnahmenplan (Karte 31) ist für die Fläche der „Kohlau“ der Begriff „Ökologischer Stadtumbau“ eingetragen – diesem kann mit der Konkretisierung in der verbindlichen Bauleitplanung entsprochen werden.

Flächen oder Flächenanteile, für die mit einem endgültigen Vertragsabschluss der interkommunalen Zusammenarbeit keine Potenziale für eine Bedarfsabdeckung von Wohnbauflächenbedarfen der Stadt Jena vereinbart werden, behalten ihre derzeitige und mit der Schraffur im Planteil dargestellte Nutzung (Grünflächen).

Potenzialfläche C (interkommunale Zusammenarbeit): Quartier am Heerweg – bis ca. 3,60 ha

Die gute topografische Lage des Quartiers am Heerweg (siehe Kapitel 4.1.2.2 Fläche 3) mit der leicht hängigen Süd-Ost-Ausrichtung sowie die gute Anbindung an die Kernstadt und wichtige soziale Infrastrukturen ermöglichen eine auch stufenweise Erweiterung der Wohnbaufläche über den jetzigen Garagenstandort hinaus zur Deckung von Wohnbedarfen der Stadt Jena. Derzeit stellt der Bereich eine aus der historischen Entwicklung verbliebene, landwirtschaftlich genutzte Restfläche innerhalb des Stadtraumes dar. Eine Ausweisung als Vorrang- / Vorbehaltsgebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung im RP-OT 2024-GV besteht nicht. Mit dem Heranwachsen der Wohnbauflächen an die Bundesstraße B88 wäre auch das Konfliktpotenzial durch entstehende Emissionen (Lärm, Staub etc.) zu bewerten.

Bestand / Luftbild

Planung

Aussagen des Landschaftsplans: im Maßnahmenplan (Karte 31) sind für die Fläche keine konkreten Maßnahmen erfasst

Flächen oder Flächenanteile, für die mit einem endgültigen Vertragsabschluss der interkommunalen Zusammenarbeit keine Potenziale für eine Bedarfsabdeckung von Wohnbauflächenbedarfen der Stadt Jena vereinbart werden, behalten ihre derzeitige und mit der Schraffur im Planteil dargestellte Nutzung (Flächen für Landwirtschaft).

Potenzialfläche D (interkommunale Zusammenarbeit): Zwabitzer Weg / Tankstelle – bis ca. 1,41 ha

Bestand / Luftbild

Planung

Mit direkter Anbindung an die Bundesstraße liegt hier die einzige Tankstelle Kahlas, die mit dem geplanten Ausbau der B88 diese Anbindung jedoch verlieren wird. Inwieweit ein Weiterbetrieb an dieser Stelle zukünftig sinnvoll bleibt, kann derzeit noch nicht endgültig bewertet werden - eine Verlagerung der Funktion an die neue Verkehrsführung im Bereich der neuen Abfahrtsschleife wäre jedoch im Bereich des Möglichen.

Damit bietet sich aus Sicht der Stadt auch hier eine behutsame Ergänzung der zusammenhängenden Wohnbauflächenkonzentration westlich der B88 durch kleinteiligen Wohnungsbau an, in die perspektivisch (unter Beachtung eventueller Konflikte aus der Vornutzung) auch die Fläche der jetzigen Tankstelle (derzeit Pachtvertrag bis ca. 2026) integriert werden könnte.

Die Fläche befindet sich weniger als 1 km von der Kernstadt, dem Bahnhof Kahla und Einzelhandelseinrichtungen entfernt (naheliegende Fußgängerquerung der B88 ist beim Ausbau vorgesehen).

Aussagen des Landschaftsplans: im Maßnahmenplan (Karte 31) sind für die Fläche keine konkreten Maßnahmen erfasst

Flächen oder Flächenanteile, für die mit einem endgültigen Vertragsabschluss der interkommunalen Zusammenarbeit keine Potenziale für eine Bedarfsabdeckung von Wohnbauflächenbedarfen der Stadt Jena vereinbart werden, behalten ihre derzeitige und mit der Schraffur im Planteil dargestellte Nutzung (Flächen für Landwirtschaft, Grünflächen).

4.2 Gemischte Bauflächen

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

Die gemischten Bauflächen werden im Flächennutzungsplan gemäß §5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dargestellt. Die nähere Bestimmung von Baugebieten gemäß §§5 bis 7 der BauNVO als Dorfgebiete (MD), dörfliche Wohngebiete (MDW), Mischgebiete (MI) und urbane Gebiete (MU) mit ihren unterschiedlichen zulässigen Nutzungen erfolgt nachfolgend im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Ebene Bebauungsplan).

4.2.1 Ausgangssituation / Bestand

Als gemischte Bauflächen werden im Bestand alle Flächen eingeschätzt, die in ihren Nutzungen den Baugebietskategorien Dorfgebiete („ländliches Mischgebiet“, Wohnen und Wirtschaftsstellen land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe), dörfliches Wohngebiet (Wohnen und land- und forstwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig), Mischgebiete (etwa hälftige Nutzung von Wohnen und Gewerbe) oder Urbanes Gebiet (städtische Lagen mit höherer baulichen Dichte, hohe Nutzungsmischung) zuzuordnen sind. Hier finden sich neben der Wohnnutzung häufig unternehmensbezogene Dienstleistungen und andere nicht-störende Gewerbe, die mit der benachbarten Wohnnutzung verträglich sind. Die heterogene Nutzungsstruktur der gemischten Bauflächen spiegelt sich in der Regel in heterogenen Bebauungsstrukturen wider.

Die gemischten Bauflächen stellen nicht nur das Ergebnis einer historischen Entwicklung dar, sondern sind auch zukünftig elementare Bestandteile der Stadtstruktur, mit denen eine Vereinigung vielfaltiger Funktionen der Stadtentwicklung, eine verträgliche Nutzungsmischung und insbesondere eine „Stadt der kurzen Wege“ ermöglicht wird.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kahla werden **ca. 27,99 ha gemischte Bauflächen im Bestand** ausgewiesen. Bestehende gemischte Bauflächen konzentrieren sich insbesondere im historischen Altstadtkern, im Ortskern von Löbschütz sowie im heterogenen Mischbestand der nördlichen Stadterweiterung entlang der Bahn. Darüber hinaus haben sich im Stadtgebiet kleinere Bereiche gemischt genutzt entwickelt.

Die von der Stadtmauer umfasste Altstadt weist eine intensive Nutzungsmischung auf: neben der Wohnfunktion finden sich hier ebenfalls kernstädtische Funktionen wie Verwaltung, Kultur, Tourismus, Handel, Dienstleistungen, aber auch einige kleinere Gewerbebetriebe. Die Baustruktur mit der überwiegend historischen Bausubstanz ist sehr dicht. Lücken in der Stadtstruktur wirken sich auf das Gesamtensemble Altstadt aus und führen zu Attraktivitätsverlusten, die ebenfalls Auswirkungen auf die Qualität des Wohnumfeldes haben. Bei unsanierten Gebäuden ist ein teilweiser Gebäude- und Wohnungsleerstand zu verzeichnen. Zur gezielten städtebaulichen Entwicklung der Altstadt dienen folgende Ausweisungen: Denkmalensemble „Historischer Stadtkern von Kahla“, Sanierungsgebiet „Historische Altstadt“, Städtebaulicher Rahmenplan „Altstadt Kahla“ (vgl. Kapitel 3.3.2 Städtebauliche Satzungen).

An die Kernstadt angrenzende Areale sind zumeist auch mit einer historisch typischen, engen Verflechtung von Wohnen und handwerklicher oder landwirtschaftlicher Produktion entstanden.

Der Ortskern von Löbschütz hat eine typische dörfliche Baustruktur aus Gehöften mit Wohngebäuden und landwirtschaftlichen Nebengebäuden sowie landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzten Freiflächen.

Der gesamte Bereich beidseitig der Ernst-Thälmann-Straße vom Bahnhof nördlich bis zum Porzellanwerk weist einen deutlichen Mischcharakter auf: Wohngebäude unterschiedlicher Bauepochen und -arten, gewerblich genutzte und ungenutzte Objekte, Garagenhöfe sowie Lagerflächen liegen dicht beieinander. Die sehr heterogene Baustruktur wirkt teilweise städtebaulich ungeordnet.

Ein besonderes Erscheinungsbild bietet das Areal der „Massenmühle“ südlich der Kernstadt. Die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude sind Zeugnis der Porzellanindustrie Kahlas. Die ehemalige Nutzung zur Verarbeitung von Quarzsandvorkommen des Saaletals zu Ausgangsstoffen der Porzellanherstellung wurde zwischenzeitlich aufgegeben. Derzeit stehen die Gebäude teilweise leer oder werden als Gewerbe- oder Lagerflächen genutzt. Aufgrund der interessanten und zentrumsnahen Lage ist hier zukünftig eine anteilige Wohnnutzung theoretisch durchaus denkbar, konkrete Planungen liegen allerdings nicht vor.

Folgende gemischte Bauflächen sind über rechtskräftige Bebauungspläne planungsrechtlich gesichert:

Bebauungsplan	Satzungsbeschluss	Auslastung
Am Greudaer Weg	10/2011	überwiegend bebaut, die bisher unbebaute Restfläche soll in Ergänzung der nördlich anschließenden Bebauung als Wohnbaufläche genutzt werden (ggfs. Änderung des BBP erforderlich)

Nutzungsänderung / Rücknahme von bestehenden gemischten Bauflächen

Im **Areal An der Ziegelei** (ca. 1,70 ha) mit seiner randstädtischen Lage zwischen Oberbach und Unterbach ist – auch in Umsetzung des Grundsatzes G 2-14 des RP-OT 2024-GV (vgl. Kapitel 3.1.2 Übergeordnete Planungen und Ziele, RP-OT 2024-GV) – eine weitere Verfestigung der vorhandenen, städtebaulich ungeordneten baulichen Nutzung nicht gewünscht. Bestehende Bebauungen behalten Bestandsschutz - langfristig ist jedoch ein Rückbau der Baustrukturen angestrebt. Die „Walkmühle“ als Teil der Kahlaer Geschichte soll ebenso wie die umgebenden Klein- bzw. Freizeitgärten dauerhaft erhalten bleiben. Nach einer ggfs. auch schrittweisen Nutzungsaufgabe soll die Fläche eine deutliche ökologische Aufwertung erhalten und wird daher im Flächennutzungsplan als Grünfläche ohne besondere Zweckbestimmung dargestellt (siehe auch Kapitel 4.8.6.2 Planungen / Grünflächen ohne besondere Zweckbestimmung).

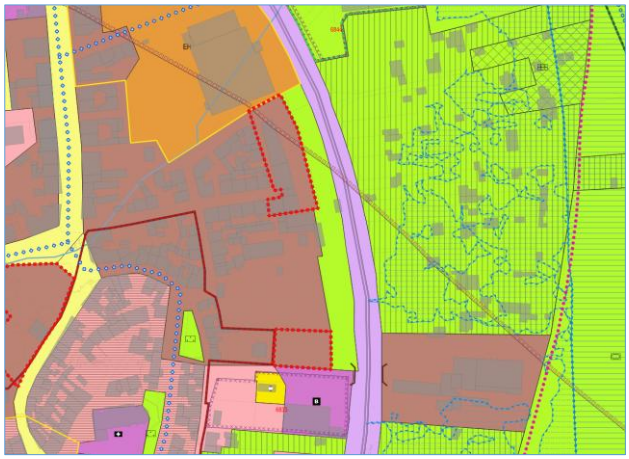
Ebenso ist die auf der Kuppe des Galgenbergs liegende Splittersiedlung **südlich der Straße Birkenhain** nicht dauerhaft Entwicklungsziel. Hier wird nach einer möglichen Standortaufgabe eine Umwandlung in Wald angestrebt (siehe auch Kapitel 4.11.2 Planungen / Flächen für Wald).

4.2.2 Neuausweisung von gemischten Bauflächen

Über die Erhaltung der Bestandsflächen hinaus ist in Umsetzung der Entwicklungsziele der Stadt in geringem Umfang die Darstellung neuer gemischter Bauflächen geplant:

Fläche 1 / 2: Rosengartenweg / Fabrikstraße – neue gemischte Baufläche ca. 0,32 ha

Bestand / Luftbild



Planung

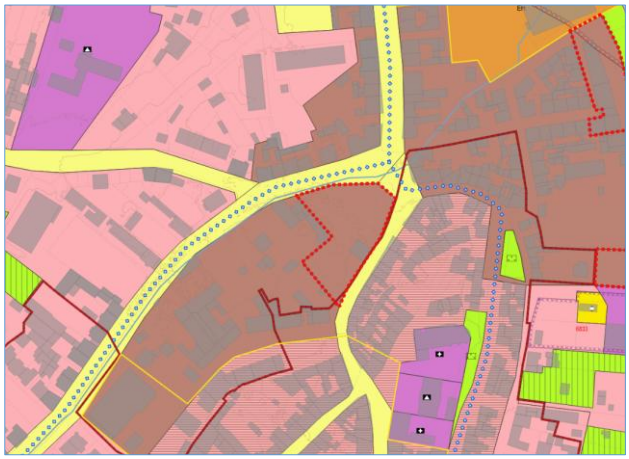
Das ehemalige Gelände des Kraftverkehrs Kahla wird derzeit durch ein Speditionsunternehmen genutzt und stellt damit im Bestand eine gewerbliche Baufläche dar. Zuschnitt und Lage der Fläche sind dieser verkehrsintensiven Nutzung nicht angemessen. Eine weitere Verdichtung der gewerblichen Nutzung ist aufgrund der ungenügenden verkehrlichen Anbindung sowie der Konflikte mit der angrenzenden Bebauung (Lärm) nicht Entwicklungsziel. Mit der kernstadtnahen Lage mit einer guten Anbindung an die soziale Infrastruktur und die Landschaft im Saaleraum wird hier auf den beiden Teilflächen eine behutsame Ergänzung der kernstädtischen Mischgebietsstruktur angestrebt.

Städtebauliches Entwicklungsziel ist in räumlicher Verbindung mit den westlich teilweise anschließenden Baulücken / Brachflächen eine vorwiegend kleinteilige Bebauung in Ergänzung der vorhandenen Stadtstruktur mit einem hohen Durchgrünungsgrad.

Aussagen des Landschaftsplans: im Maßnahmenplan (Karte 31) ist für die Fläche „Ökologischer Stadtumbau“ eingetragen – diesem kann mit der Konkretisierung in der verbindlichen Bauleitplanung entsprochen werden.

Fläche 3: Dammweg, Bachstraße, Jenaische Straße – neue gemischte Baufläche ca. 0,33 ha

Bestand / Luftbild



Planung

Die von den Straßen Bachstraße, Jenaische Straße und Dammweg abgegrenzte Fläche grenzt unmittelbar an die historische Altstadt an und ist Bestandteil des Sanierungsgebiets „Historische Altstadt“ sowie der dieses begleitenden Erhaltungssatzung und Altstadtsatzung (vgl. Kapitel 3.3.2 Städtebauliche Satzungen). Derzeit stellt sie sich als eine aus großflächigen Gebäudeabrissen resultierende Brachfläche dar. Ein verbliebenes Gebäude ist stark sanierungsbedürftig.

Für die Brachfläche legt der Bebauungsplan „Am Dammweg“ (Satzungsbeschluss 30.04.2009) als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel nach §11 BauNVO mit der Zulässigkeit eines eingeschossigen Lebensmittelmarkts einschließlich Getränke mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 m² fest. Aufgrund der demografischen und infrastrukturellen Entwicklung Kahlas in den letzten 10-15 Jahren entspricht diese Ausrichtung heute nicht mehr den Entwicklungszielen der Stadt. Im Kahlaer Stadtgebiet sind mehrere großflächige Einzelhandelsbetriebe ansässig, insbesondere im Bereich des seit 2008/09 entstandenen Einkaufszentrums am Ölwiesenweg (vgl. Kapitel 4.4.1 Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel). Darüber hinaus bieten kleinere nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe in Kernstadtnähe Waren des täglichen Bedarfs an.

Bereits mit der Erstellung des INSEK 2015 wurden die Planungsziele und die damit verbundene Nutzungsausrichtung hinterfragt: „Die Brachfläche Am Dammweg ist bislang als Einzelhandelsstandort im BPlan ausgewiesen. Vor dem Hintergrund, dass die Ansiedlung eines Einkaufsmarktes auf der Brachfläche bisher gescheitert ist, ist eine alternative Nutzung dieser das Stadtbild negativ beeinflussenden Brachfläche in Betracht zu ziehen. Aufgrund der innenstadtnahen Lage der Brachfläche und einem unzureichenden Angebot an Bauplätzen ist eine Ausweisung als Wohnstandort vorzuziehen. Der Bebauungsplan wäre dementsprechend zu ändern.“ (Stadt Kahla 2015, S. 99)

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wird die Zielstellung des INSEK umgesetzt und die Brachfläche Dammweg / Bachstraße /Jenaische Straße als gemischte Baufläche dargestellt. Als Folgenutzung bietet sich in dieser Lage aus Sicht der Stadtentwicklung eine raumkantenbildende Quartiersbebauung mit gemischten, kernstädtischen Funktionen (Wohnen, Einzelhandel, Büronutzung) sowie die Einrichtung integrierter, innenstadtnaher Parkplätze in Ergänzung der vorhandenen und nicht ausreichenden Parkraumstruktur (vgl. Kapitel 4.6.2 Ruhender Verkehr) an.

Aussagen des Landschaftsplans: im Maßnahmenplan (Karte 31) ist für die Fläche „Ökologischer Stadtumbau“ eingetragen – hiervon wird aus folgenden Gründen teilweise abgewichen:

Die Fläche Dammweg / Bachstraße / Jenaische Straße ist eine Brachfläche, die aus großflächigen Gebäudeabrissen resultiert und sich unmittelbar an die historische Altstadt anschließt. Die Wiederherstellung der städtebaulich wichtigen Raumkante hat eine besondere Bedeutung für die Stadtstruktur. Daher wird in die-

sem Areal eine starke Durchgrünung nicht als primäres Entwicklungsziel gesehen. Letztlich ist hierzu im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abzuwägen.

Bewertung des Flächenneuverbrauchs

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kahla werden **gemischte Bauflächen mit einer Gesamtfläche von ca. 0,65 ha neu ausgewiesen**. Alle geplanten Flächen liegen auf bereits vorgenutzten Flächen (gewerbliche Altstandorte) bzw. innerstädtischen Brachflächen. Damit entsteht **kein Flächenneuverbrauch**.

4.3 Gewerbliche Bauflächen

Gewerbliche Bauflächen dienen vorrangig der Unterbringung von Gewerbebetrieben aller Art. Eine räumliche Abgrenzung dient insbesondere dazu, störende Einwirkungen von Betrieben wie Lärm, Geruch oder Gefahren auf andere, sensiblere Nutzungen (z.B. Wohnbebauung) zu vermeiden.

Die gewerblichen Bauflächen werden im Flächennutzungsplan gemäß §5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dargestellt. Im Rahmen der nachfolgenden, verbindlichen Bauleitplanung (Ebene Bebauungsplan) werden die gewerblichen Bauflächen als Gewerbegebiete (GE, §8 BauNVO) oder Industriegebiete (GI, §9 BauNVO) näher bestimmt.

4.3.1 Ausgangssituation / Bestand

Gewerbliche Bauflächen entwickelten sich in Kahla funktionell bedingt vorwiegend entlang der verkehrlichen Hauptachsen der Bahnlinie sowie der Hauptzufahrtsstraße (B88). Die Standortbedingungen sind günstig, da die verkehrstechnische Erschließung über die Nähe zu A4 und A9 entsprechende logistische Voraussetzungen bietet.

Wichtige bestehende gewerbliche Bauflächen in Kahla liegen im Norden der Stadt im Gewerbegebiet „Im Camisch“ mit der Ansiedlung einer Vielzahl unterschiedlicher Unternehmen. Insbesondere besteht hier mit dem 1993 eröffneten Hauptwerk der Griesson - de Beukelaer GmbH & Co.KG ein Unternehmen mit überregionaler Bedeutung am Standort Kahla. Ebenfalls große Bedeutung für die Stadt Kahla haben die gewerblichen Bauflächen der Porzellanindustrie - 1964 wurde das Porzellanwerk Kahla in der Christian-Eckhardt-Straße neu gebaut, wo bis heute produziert wird. Beide Areale sind im Regionalplan Ostthüringen (2012) als bedeutsame Potenzialflächen mit hoher regionaler Priorität eingestuft und sind gleichzeitig die größten Arbeitgeber in Kahla.

In nachfolgender Tabelle sind die bestehenden gewerblichen Bauflächen aufgeführt, die über die Darstellung im Flächennutzungsplan in ihrem Bestand gesichert werden:

Nr.	Bezeichnung	Baufläche (in ha)
1	„Im Camisch“ (BBP „Kahla Gewerbegebiet Nord“, 3. Änd.)	39,0
2	„Am Stein“	2,6
3	Porzellanwerk / Nördliche E.-Thälmann-Straße	13,3
4	Areal Betonwerk Kahla GmbH	5,3
Gesamt		60,2

Folgende gewerblichen Bauflächen sind über rechtskräftige Bebauungspläne planungsrechtlich gesichert:

Bebauungsplan	Satzungsbeschluss	Auslastung
Kahla Gewerbegebiet Nord	06/2017 (3. Änderung)	fast vollständig bebaut

Beschreibung der bestehenden gewerblichen Bauflächen

Nr. 1: „Im Camisch“ - Für das Areal im Norden Kahlas wurde bereits 1992 ein Bebauungsplan zur geordneten städtebaulichen Entwicklung erstellt. Heute sind hier auf einer Fläche von ca. 36,3 ha fast 40 Unternehmen unterschiedlichster Größen und Branchen ansässig. Größter Betrieb ist die Griesson - De Beukelaer GmbH & Co. KG, die ihr Werk hier 1993 eröffnete. Aufgrund seiner verkehrstechnisch guten Anbindung an die B88 und somit auch an das überregionale Autobahnnetz sind alle Flächen des Gewerbegebiets verkauft. Das Gebiet ist fast vollständig ausgelastet, lediglich ca. 2,2 ha (als Kleinflächen unter 1,0 ha) sind derzeit noch unbebaut.

Nr. 2: „Am Stein“ - Mit dem Gewerbegebiet „Am Stein“ hat sich das Areal am Camisch östlich der B88 erweitert. Standortvorteil ist hier ebenso die gute verkehrliche Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz.

Derzeit sind zwei Unternehmen ansässig. Es besteht kein Leerstand. Geringfügige Flächenreserven sind für eigene Erweiterungen reserviert.

Das Gebiet liegt im Randbereich des LSG „Saaletal in den Fluren Göschwitz bis Kahla“. Nach §36 Abs. 8 ThürNatG sind „[…] Flächen, die am 14. Januar 1999 innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach §34 Abs. 1 BauGB […] lagen, […] nicht Bestandteil der zu diesem Zeitpunkt bestehenden Landschaftsschutzgebiete.“ Die Bebauung des Gewerbegebiets „Am Stein“ wurde vor dem genannten Zeitpunkt errichtet und ist aus bauplanungsrechtlicher Sicht in Verbindung mit dem zu diesem Zeitpunkt ebenfalls bereits rechtswirksamen BBP „Kahla Gewerbegebiet Nord“ als Fläche innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach §34 Abs. 1 BauGB zu werten.

Da innerhalb des Gewerbegebiets „Am Stein“ eher emissionsarmes Gewerbe angesiedelt ist, wird hier auch kein Konflikt mit dem angrenzenden LSG erwartet.

Aussagen des Landschaftsplans: Im Maßnahmenplan (Karte 31) ist für die Fläche – offensichtlich aus der Lage im LSG – „Rückbau Gewerbeflächen in Grünland“ eingetragen. Da das Gebiet (wie oben erläutert) nicht als Bestandteil des LSG gewertet wird und mit den ansässigen Firmen seit Jahren gut ausgelastet ist, ist ein Rückbau nicht absehbar und auch nicht mehr Entwicklungsziel.

Nr. 3: Porzellanwerk, nördliche E.-Thälmann-Straße - Das Areal ist ein gewachsener Gewerbestandort, der insbesondere durch die 1964 errichteten Fabrik- und Bürogebäude der Porzellanmanufaktur Kahla / Thüringen GmbH geprägt wird. Mit dem sukzessiven Heranwachsen der Stadt sind auch Nutzungskonflikte insbesondere hinsichtlich Lärmemissionen gestiegen.

Die gute Anbindung an die B88 ist ein wichtiger Standortvorteil. Im nördlichen Bereich sind einige Flächen städtebaulich ungeordnet und teilweise leerstehend.

Auswirkungen Ausbau B88:

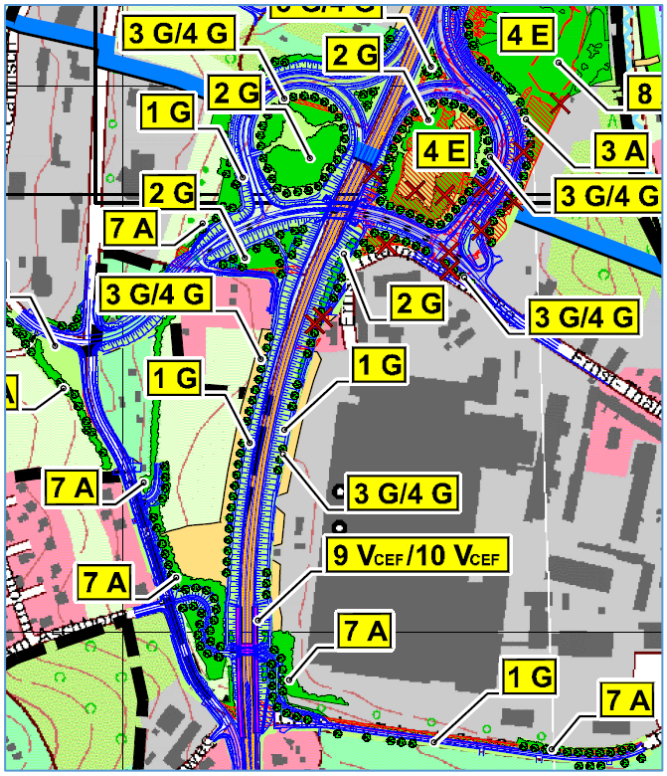


Abb. 27: Um- und Ausbau der B88 – Landschaftspflegerischer Begleitplan (Vorentwurf) (Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr (TLBV) 2022)

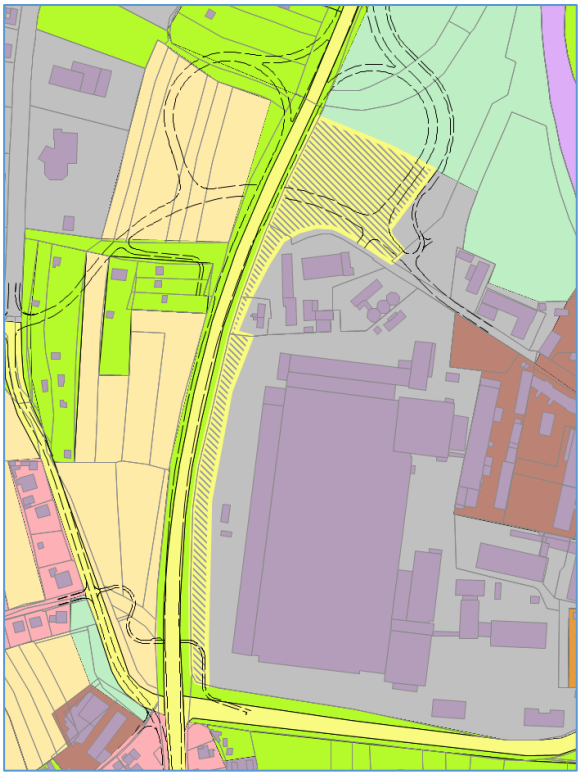


Abb. 28: Auswirkungen Ausbau B88 - Entfall bestehender gewerblicher Bauflächen

Mit dem geplanten Ausbau der B88 sind erhebliche Eingriffe in die bestehende Flächenstruktur zu erwarten. Entsprechend der vorliegenden Entwurfsplanung werden derzeit bestehende gewerbliche Bauflächen im Bereich der neuen Anschlussrampen / Straßenverbindungen sowie entlang B88 (im Bereich Porzellanwerk) von insgesamt ca. 1,61 ha entfallen (siehe Abbildung, rechts). Da der straßenbegleitende Streifen im westli-

chen Bereich des Porzellanwerks nicht intensiv gewerblich nutzbar ist, wird dieser nicht mit eingerechnet und ein realer **Entfall von ca. 1,03 ha gewerblicher Baufläche** angenommen.

Diese Flächen werden mit der vorliegenden Planung Ausbau B88 ab sofort als gewerbliche Bauflächen blockiert und stehen effektiv nicht mehr zur Verfügung.

Nr.4: Areal Betonwerk Kahla GmbH - Das Betonwerk wurde in den 1960-er Jahren aufgrund des stetig wachsenden Bedarfs an Betonfertigprodukten an den südlichen Stadtrand mit einer direkten Anbindung an die Bundesstraße verlegt und sukzessive vergrößert. Mit dem Wachstum der Stadt ergaben sich Nutzungskonflikte (Lärm) mit der heranwachsenden Bebauung sowie der intensiveren Freizeitnutzung der Saaleaue. Eine weitere Verdichtung der gewerblichen Nutzung ist nicht Entwicklungsziel.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kahla werden damit ca. 60,20 ha gewerbliche Bauflächen im Bestand ausgewiesen.

Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf den Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort Innenstadt wird für die bestehenden Gewerbegebiete folgende **ergänzende textliche Bestimmung** getroffen:

> ***Auf gewerblichen Bauflächen wird zentrenrelevanter Einzelhandel mit Ausnahme von Werksverkäufen ausgeschlossen.***

Die bauleitplanerische Feinsteuerung erfolgt dann auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bei Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans.

Nutzungsänderung / Rücknahme von bestehenden gewerblichen Bauflächen / Verlagerung bestehender gewerblicher Bauflächen innerhalb des Stadtgebiets

Aus städtebaulichen Gründen sollen **Teilbereiche der derzeit bestehenden gewerblichen Bauflächen innerhalb des Stadtgebiets verlagert werden**. Die Aussiedlung bisher innerorts angesiedelter Betriebe bietet dabei Entwicklungspotenziale dafür, bestehende Gemengelagen und Konfliktsituationen durch Immissionen und Verkehr aufzulösen und freiwerdende innerörtliche Potenziale anderweitig zu nutzen.

Ölwiesenweg / Saaleaue (ca. 4,16 ha) – Das Areal Ölwiesenweg / Saaleaue ist derzeit durch eine sehr heterogene Baustruktur und eine weitestgehend ungeordnete städtebauliche Struktur geprägt. Der Gebäudezustand ist überwiegend mangelhaft, teilweise besteht Leerstand. Einige Flächen sind unbebaut bzw. lediglich versiegelt und mindergenutzt. Teile des Areals liegen im Überschwemmungsgebiet der Saale bzw. können bei Extremereignissen (HQ200) betroffen sein.

Für die Fläche liegt mit dem Masterplan Saaleaue Kahla ein städtebauliches Entwicklungskonzept vor. Hier ist die Aufhebung eines Teiles der bestehenden gewerblichen Baufläche zugunsten einer dem Standort angemessenen Wohnbebauung sowie ergänzender Grünflächen und Stellplatzflächen vorgesehen. Für die verbleibende gewerbliche Baufläche sieht der Masterplan die Entwicklung eines neu konzipierten, in seiner Grundausrichtung nicht störenden Gebiets i.S. eines Technologie-Campus vor.

Hinweis: Durch das TLUBN erfolgt zurzeit ein Rechtsverordnungsverfahren zur Festsetzung des Überschwemmungsgebiets der Saale von der Landkreisgrenze Saalfeld-Rudolstadt / Saale-Holzland-Kreis bis zur nördlichen Grenze der kreisfreien Stadt Jena. Der Entwurf (Stand 18.04.2024 TÖB-Beteiligung) zeigt im Bereich Ölwiesenweg / Saaleaue eine erhebliche Ausdehnung des bisherigen ÜSG. Damit ist davon auszugehen, dass die im Masterplan entwickelten Zielstellungen hier nicht mehr realisierbar sein werden – die Aufhebung einer gewerblichen Nutzung in diesem Bereich bleibt jedoch städtebauliches Entwicklungsziel (siehe auch Kapitel 3.3.3 Masterplan Saaleaue). Dies entspricht auch den Vorgaben des Landschaftsplans, der unter „Einzelmaßnahmen zur Siedlungsentwicklung“ die Maßnahme „langfristiger Rückbau des Gewerbegebietes in der Saaleaue mit anschließender Renaturierung“ enthält (Saale-Holzland-Kreis 1996, S. 50).

Rosengartenweg / Fabrikstraße (ca. 0,67 ha) Das ehemalige Gelände des Kraftverkehrs Kahla wird derzeit durch ein Speditionsunternehmen genutzt. Zuschnitt und Lage sind dieser verkehrsintensiven Nutzung nicht angemessen. Die Nutzung soll daher vor allem aufgrund der ungenügenden verkehrlichen Anbindung an

das überörtliche Verkehrsnetz an einen neuen Standort an der Bundesstraße B88 verlagert werden. Damit kann der erforderliche Zu- und Abfahrtsverkehr und die damit verbundene Belastung der städtischen Strukturen deutlich reduziert werden. (Hinweis: Diesbezügliche Vorabstimmungen mit dem Unternehmer sind bereits erfolgt.)

Nach einer Nutzungsaufgabe soll die Fläche – mit Ausnahme eines Grünstreifens entlang der Bahnlinie - den gemischt genutzten Strukturen der bestehenden kernstadtnahen Bebauung zugeschlagen werden (siehe auch Kapitel 4.2.2 Neuausweisung von gemischten Bauflächen / Fläche 1).

Aus der angestrebten Verlagerung derzeit innerorts angesiedelter Betriebe ergibt sich ein Neubedarf an gewerblichen Bauflächen von ca. 4,52 ha.

4.3.2 Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen

Eine zentrale Aufgabe der Stadtplanung ist die Schaffung günstiger Rahmenbedingungen für die Ansiedlung attraktiver Arbeitsplätze sowie für die Sicherstellung der Entwicklungsmöglichkeiten vorhandener Betriebe, um die Wirtschaftskraft der Gemeinde zu stärken und die Bevölkerung an den Wohnort zu binden. Dabei ist nicht nur das quantitative Flächenangebot, sondern ebenso die Qualität wie z.B. verkehrliche Lagegunst, Flächengröße, Flächenzuschnitt, mögliche Einschränkungen u.ä. entscheidend. Zur Nachfrage passende und kurzfristig verfügbare Flächenangebote sind Voraussetzung, um sich am nationalen und internationalen Wettbewerb beteiligen zu können - Gewerbeplanung ist daher auch immer eine Angebotsplanung.

Die Kommunen als Träger der Bauleitplanung können im Flächennutzungsplan Bauflächen in einem Umfang ausweisen, der ihren voraussehbaren Bedürfnissen entspricht. Dabei ist gemäß §1 Abs. 5 BauGB der Innenentwicklung durch Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie Nachverdichtung der Vorrang vor zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen zu geben und die Bodenversiegelung zu begrenzen.

Die Stadt Kahla stellt als Grundzentrum (gemäß RP-OT2024-GV) einen wirtschaftlichen Leistungsträger im ländlichen Raum dar. Nach dem Aufschwung der Nachwendejahre sind seit Beginn der 2000-er Jahre die Gewerbeanmeldungen ebenso wie die Gewerbeabmeldungen in Kahla zwar rückläufig, das relativ ausgeglichene Verhältnis zwischen An- und Abmeldungen zeigt aber, dass in Kahla ein gutes regionales und lokales Wirtschaftspotenzial vorhanden ist. Mit einer weiteren wirtschaftlichen Profilierung ist es möglich, das vorhandene Arbeitsplatzangebot für die Stadt und das Umland nachhaltig sichern. Insofern kann auf eine moderate Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen nicht verzichtet werden, um bestehenden und neuen Firmen die Möglichkeit zur Ansiedlung und Entwicklung geben zu können.

4.3.2.1 Bedarfsermittlung

Grundsätzlich gilt, dass eine Flächenneuinanspruchnahme nur bedarfsgerecht erfolgen darf. Aufgrund der Differenziertheit gewerblicher Bedarfsansprüche ist ein pauschaler Flächenansatz (bezogen auf Raumkategorie / zentralörtliche Funktion, Wohnbaufläche oder Einwohnerzahl) nicht geeignet. Der prognostizierte Gewerbeflächenbedarf muss daher im Einzelfall nachvollziehbar dargestellt und begründet sein.

Der Bedarf an Gewerbebauflächen wird im Folgenden in Anlehnung an die „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§6 und 10 Abs. 2 BauGB“ des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg vom 15. Februar 2017 ermittelt.

Ermittlung des Angebots an gewerblichen Potenzialflächen

In den bestehenden gewerblichen und gemischten Bauflächen steht ein geringes Nachverdichtungspotenzial zur Verfügung. Verschiedene Entwicklungs- und Vermarktungshemmnisse begrenzen die Verfügbarkeit unbebauter / ungenutzter Flächen. Dennoch sind hier kleinflächige Ansiedlungen zu erwarten.

1) Nicht bebaute Gewerbe- und Industrieflächen

Insgesamt verfügt die Stadt Kahla über 4 bestehende und im Flächennutzungsplan gesicherte Gewerbegebiete. Diese sind zum überwiegenden Teil bebaut und ausgelastet. Ergänzend wurden die freien Potenziale im Areal Ölwiesenweg / Saaleaue (geplant: Sondergebiet „Technologie-Campus“) in die Ermittlung des Angebots integriert. Folgende unbebaute bzw. ungenutzte Flächen wurden ermittelt:

Nr.	Fläche	ca. Fläche unbebaut	ca. Fläche verfügbar
1	Gewerbegebiet Nord / „Im Camisch“	53.830 m²	4.750 m²
2	„Am Stein“	1.500 m²	0 m²
3	Nördliche E.-Thälmann-Straße / Porzellanwerk	18.370 m2	3.650 m²
4	Betonwerk Kahla GmbH	0 m²	0 m²
5	Ölwiesenweg / Saaleaue	15.350 m²	15.350 m²
Gesamt		89.050 m² (=8,90 ha)	23.750 m² (= 2,37 ha)

Nr. 1: Im **Gewerbegebiet Nord / „Im Camisch“** sind unbebaute / ungenutzte Flächen vorhanden. Der überwiegende Teil dieser Flächen ist als Reserve- / Entwicklungsfläche für die bestehenden Firmen vorgesehen. Außerdem legt der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ mit einer GRZ = 0,7 eine begrenzte Bebaubarkeit der Grundstücke fest. Als mögliche Potenzialflächen mit reellen Mobilisierungschancen stehen ca. 4.750 m² zur Verfügung, die sich jedoch aufgrund von Flächengröße / -zuschnitt nur für kleinere Gewerbebetriebe eignen. Die Flächen sind größtenteils nicht in kommunalem Eigentum, sondern in Privatbesitz.

Der Gebäudebestand ist durchgehend belegt.

Nr. 2: Im Gewerbegebiet **„Am Stein“** ist ein Teilbereich von ca. 1.500 m² unbebaut / ungenutzt, der jedoch für eine Firmenerweiterung der bestehenden Firma auf eigenen Flurstücken bereits verplant ist.

Nr. 3: Im Bereich **Nördliche E.-Thälmann-Straße / Porzellanwerk** sind unbebaute / ungenutzte Flächen in einem Umfang von ca. 18.370 m² vorhanden. In diesem Bereich sind jedoch gravierende Eingriffe durch den geplanten Ausbau der B88 vorgesehen, so dass eine Mobilisierung brachliegender Flächen nur auf nicht von dieser Planung berührten Restflächen östlich der neuen Anbindung in einem Umfang ca. 3.650 m² möglich wäre. Nördlich des Porzellanwerks gibt es einen begrenzten Gebäudeleerstand – aufgrund der Eigentumsverhältnisse sind hier jedoch keine Mobilisierungschancen erkennbar.

Nr.4: Das Areal des **Betonwerks Kahla GmbH** ist vollständig genutzt. Nach Aussage des Unternehmens wären eventuelle zukünftige Erweiterungen nicht auf den eigenen Flächen im Gebiet möglich. Damit stehen hier keine Potenzialflächen zur Verfügung.

Nr.5: Die gewerblichen Bauflächen im Bereich **Ölwiesenweg / Saaleaue** weisen teilweise unbebaute / ungenutzte Flächen auf. Mit dem Masterplan Saaleaue wurde hier ein städtebauliches Konzept für die geplante Entwicklung im Gesamtkontext der Stadt erarbeitet. Danach soll ein Teil der bestehenden gewerblichen Baufläche aufgrund der hohen Wertigkeit der Fläche (Lage in der Saaleaue, Innenstadtnähe, gute Infrastruktur) zukünftig als Wohnbaufläche bzw. ergänzende Grün- / Stellplatzflächen vorgesehen werden. In dem verbleibenden und zukünftig im Sinne eines Sondergebiets „Technologie-Campus“ zu entwickelnden Bereich sind unbebaute / ungenutzte Flächen in einem Umfang von ca. 15.350 m² vorhanden, für die im Rahmen einer kompletten Neuordnung des Areals Mobilisierungschancen gesehen werden.

(Die derzeit noch bestehende gewerbliche Baufläche am **Rosengartenweg / Fabrikstraße** soll wegen der schlechten verkehrlichen Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz innerhalb des Stadtgebiets verlagert werden – damit stehen hier keine Potenzialflächen zur Verfügung.)

Die Prüfung der theoretisch verfügbaren Nachverdichtungspotenziale hat ergeben, dass ca. 8,90 ha unbebaut / ungenutzt sind. **Unter Beachtung der für die einzelnen bestehenden gewerblichen Bauflächen**

ermittelten realen Mobilisierungschancen stehen ca. 2,37 ha Nachverdichtungspotenzial für ergänzende gewerbliche Nutzungen zur Verfügung.

Neben der **quantitativen** Deckung der Flächenbedarfe ist auch die **qualitative** Einordnung der Einzelflächen und der jeweiligen Standortbereiche heranzuziehen. So weisen nicht alle unbebauten / ungenutzten Flächen dieselben Mobilisierungs- und Vermarktungsperspektiven auf. In Teilen sind hier bereits heute erhebliche Mobilisierungshemmnisse abzusehen, auf die die Stadt oft keinen direkten Einfluss nehmen kann. Zugleich treffen nicht alle Flächenangebote die nachgefragten Anforderungen in Bezug auf Lage, Größe, Erschließung und Qualität.

Für freie Restflächen von unter 2,0 ha ist eine aktive Vermarktung oder die Neuansiedlung von Unternehmen des produzierenden Gewerbes kaum in Erwägung zu ziehen. Diese Flächen eignen sich eher als Ergänzungs- oder Erweiterungsflächen für bereits angesiedelte Betriebe, zur funktionellen Ergänzung des jeweiligen Gebietes (z. B. Stellplätze, (Ab-)Wasseraufbereitungsanlagen) oder als Reserve zur Ansiedlung von ergänzendem Handwerk und Dienstleistungen. Angesichts stadtklimatischer Veränderungen in Folge des Klimawandels wäre als alternative Nutzung auch eine stärkere Begrünung der Gewerbegebiete, ggf. im Zuge von Ausgleichsmaßnahmen, vorstellbar. (vgl. Saale-Holzland-Kreis 2022a, S. 54–55)

Von den ermittelten Potenzialflächen befindet sich lediglich ein Bruchteil in Besitz der Stadt Kahla.

2) Nicht bebaute gemischte Bauflächen (anteilige gewerbliche Nutzung)

Es wird angenommen, dass innerhalb der Kernstadt Kahla sowie innerhalb des dörflichen Kerns Löbschütz kleinere Baulücken zukünftig eher dem Wohnen als einer flächenrelevanten gewerblichen Nutzung dienen werden. Bezüglich möglicher Potenziale für Gewerbe innerhalb bestehender gemischter Bauflächen wurden daher nur die Flächen mit einer entsprechenden Nutzungsstruktur untersucht. In folgenden Bereichen stehen kleinflächig Potenziale zur Verfügung:

Areal E.-Thälmann-Straße / Chr.-Eckardt-Straße

In der heterogenen Baustruktur ist teilweiser Leerstand vorhanden. Nachnutzungen sind hier im Bestand vorwiegend eher als Wohnen bzw. durch nicht störendes Gewerbe zu erwarten, aufgrund der Eigentumsverhältnisse jedoch nicht kalkulierbar. Eine kleinere Brachfläche (ca. 2.000 m²) ist verkauft und eine zumindest teilweise gewerbliche Nachnutzung zu erwarten. (Anteil gewerbliche Nutzung 50% - 1.000 m²)

Areal nordöstlich Altstadtkern

Im Anschluss an die vorhandene kleinteilige Quartierstruktur der Altstadt ist eine Brachfläche von ca. 3.000 m² vorhanden. Aufgrund der eher unzureichenden Verkehrsanbindung ist hier eine Gewerbeansiedlung nicht zielführend. Die Entwicklung der Fläche wird eher in Ergänzung der urbanen Mischgebietsnutzung gesehen.

Areal Oberbachweg

Die vorhandene Baulücke (ca. 1.150 m²) kann der Ergänzung sowohl einer Wohnnutzung als auch des in der Umgebung bereits vorhandenen Gewerbes dienen, unterliegt aufgrund der umgebenden Wohnnutzung jedoch entsprechenden Restriktionen. (Anteil gewerbliche Nutzung 50% - 575 m²)

Damit stehen innerhalb der bestehenden gemischten Bauflächen ca. 0,16 ha Nachverdichtungspotenzial als Kleinstflächen zur Verfügung.

Andere Bestandsgebiete mit Nutzungspotentialen für gewerbliche Anlagen sind in der Stadt Kahla nicht vorhanden.

Die Stadt ist **nicht an interkommunalen Gewerbegebieten beteiligt**.

Ermittlung der Nachfrage an gewerblichen Bauflächen

3) zusätzlicher Gewerbeflächenbedarf ortsansässiger Unternehmen – interner Bedarf

Im Rahmen der FNP-Erarbeitung wurde eine Gewerbeflächenbedarfserhebung durchgeführt, wobei 53 flächenrelevante Gewerbetreibende mit einem Fragebogen angeschrieben wurden und der unmittelbare und langfristige Gewerbeflächenbedarf abgefragt wurde. Der Rücklauf von ca. 38 % der beteiligten Firmen belegt die Bedeutung, die der Gewerbeflächenentwicklung von Seiten der Wirtschaft beigemessen wird und gibt einen repräsentativen Querschnitt der lokalen Bedarfe wieder.

Insgesamt ergab die Abfrage einen konkreten zusätzlichen Gewerbeflächenbedarf für ortsansässige Unternehmen von ca. 1,5 ha. Darüber hinaus sind derzeit geplante betriebliche Erweiterungen vorwiegend auf jeweils eigenen Flächen vorgesehen. Von mehreren Firmen wird aber ebenfalls darauf verwiesen, dass mögliche zukünftige Erweiterungsabsichten nicht auf den vorhandenen Flächen realisierbar sein werden. Teilweise wurden geringfügige Flächenmehrbedarfe angemerkt (z.B. für Mitarbeiterstellplätze), die jedoch aufgrund der geringen Abmessungen nicht FNP-relevant sind.

Ein konkreter Flächenbedarf von ca. 2.000 bis 4.000 m² wurde für die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen zur Deckung des betrieblichen Energiebedarfs mitgeteilt. Dieser Bedarf soll als Sondergebiet für Photovoltaik (siehe auch Kapitel 4.4.3) gedeckt werden.

Aus den ortsansässigen Unternehmen ist derzeit somit ein zusätzlicher Gewerbeflächenbedarf von ca. 1,5 ha erkennbar.

4) zusätzlicher Flächenbedarf für Neuansiedlungen – externer Bedarf

In der o.g. „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§6 und 10 Abs. 2 BauGB“ des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg vom 15. Februar 2017 wird für die Ermittlung eines zukünftigen Flächenbedarfs - zumindest für kleinere Kommunen im ländlichen Raum - kein planerischer Ansatz gegeben. Neben bereits ansässigen Betrieben muss es jedoch auch ermöglicht werden, dass sich auswärtige Gewerbebetriebe neu in der Stadt Kahla ansiedeln. Eine entsprechende Nachfrage besteht: insgesamt haben im Zeitraum seit 2019mehrere Betriebe und Institutionen bei der Stadtverwaltung Kahla freie Gewerbeflächen unterschiedlicher Anforderungen angefragt (Quelle: Stadtverwaltung Kahla):

Gewerbeart / Branche	**Flächenverwendung**	**Angefragte Flächenbedarfe**
Landmaschinenhandel	Verwaltung und Verkaufspark	1.500 m²
Raumluftfiltersysteme	Verwaltung, Lager, Produktion	1.500 m²
Industrie Plastikgranulate	Produktion Lager Logistik	30.000 m²
Transport & Lagerung	Lagerlogistik + Verwaltung	35.000 m²
Rohrleitungen, Brunnen, Kläranlagen	Lager und Verwaltungssitz	900 m²
Großhandel Büro + Sanitär	Lager und Verkauf	500 m²
Armaturen & Rohrleitungen	Produktion und Lager	1.000 m²
Kognitive Tests / Tierpsychologie	Tierhaltung und Forschung	2.500 m²
3D-Druck	Verwaltung, Lager, Werkstatt	500 m²
Logistik	Lagerlogistik + Verwaltung	90.000 m²
(Möbelhandel	Lagerlogistik	130.000 bis 380.000 m²) *
Gesamt:		**163.400 m²**

* Hinweis: Die Ansiedlung eines Unternehmens mit einem solchen Flächenanspruch wird als nicht vereinbar mit der Gemeindegröße Kahlas angesehen und damit vernachlässigt.)

Als Grundzentrum soll die Stadt Kahla als wirtschaftlicher Leistungsträger im ländlichen Raum umfassende Wirtschafts- und Arbeitsplatzangebote ermöglichen (vgl. RP-OT 2024-GV 1-1, 1-11). Ziel ist es, dass sich auch zukünftig leistungsstarke Gewerbebetriebe mit qualifizierten Arbeitsplätzen in Kahla ansiedeln, um die Wirtschaftskraft der Gemeinde zu stärken und die Bevölkerung an den Wohnort zu binden.

Die Stadt Kahla ist mit ihrer zentralen Lage innerhalb Thüringens und auch innerhalb Deutschlands sowie ihrer guten (und über den geplanten Ausbau der B88 noch verbesserten) Anbindung an das bundesweite Autobahnnetz für Unternehmen unterschiedlicher Branchen ein interessanter Standort. Für eine Akquisition neuer Unternehmen ist es notwendig, ein möglichst breites Portfolio an auch größeren Flächen in unterschiedlichen Lagen und mit unterschiedlichen qualitativen Merkmalen anbieten zu können, um Ansiedlungs- und Erweiterungsperspektiven bieten zu können.

Aufgrund der vorhandenen Nachfrage nicht ortsansässiger Betriebe auch für größere Flächenzuschnitte wird daher ein Bedarf für die Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen im Zeitraum des Planungshorizonts des Flächennutzungsplans bis 2035 von ca. 25 % der Summe der angefragten Flächen (ca. 4,1 ha) als für die Entwicklung Kahlas notwendig angesehen.

Die Bedarfsermittlung ergibt somit in der Summe:

Angebot an gewerblichen Bauflächen / Potenziale

1) Nachverdichtungspotenzial innerhalb bestehender gewerblicher Bauflächen	2,37 ha	
2) Nachverdichtungspotenzial innerhalb bestehender gemischter Bauflächen	0,16 ha	
	Angebot gesamt:	+ 2,53 ha
Bedarf an gewerblichen Bauflächen		
3) interner Bedarf	1,50 ha	
4) externer Bedarf	4,10 ha	
	Bedarf gesamt:	- 5,60 ha
	Gesamt:	**3,23 ha**

Damit ergibt die Bedarfsermittlung einen prognostizierten Gewerbeflächenbedarf für die Stadt Kahla von ca. 3,23 ha. Darüber hinaus wurde im Kapitel 4.3.1 Gewerbliche Bauflächen - Ausgangsituation / Bestand der erforderliche Ersatz für zu verlagernde Flächen derzeit innerorts angesiedelter Betriebe (ca. 4,52 ha, in Summe somit ca. 7,75 ha) ausführlich erläutert.

4.3.2.2 Planungen gewerbliche Bauflächen

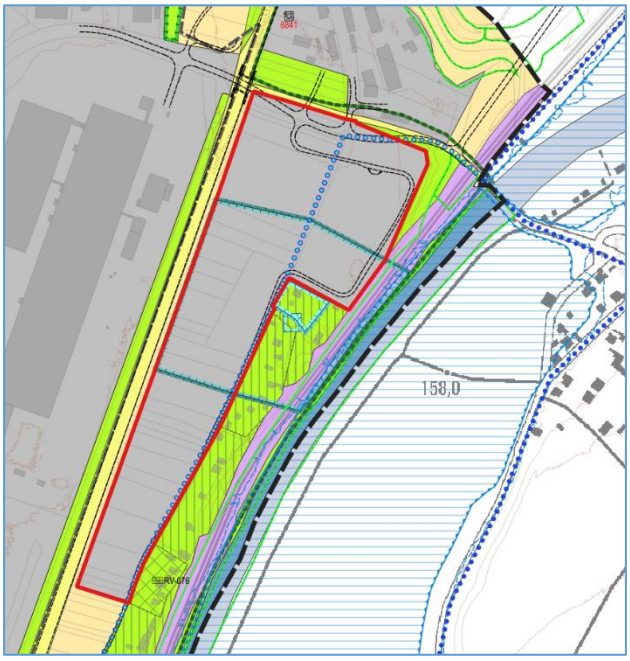
In Abwägung aller Belange wird zur Deckung des prognostizierten Gewerbeflächenbedarfs sowie als Ersatz für zu verlagernde Flächen im Flächennutzungsplan der Stadt Kahla folgende gewerbliche Baufläche neu ausgewiesen:

Areal südlich „Am Stein“ – neue gewerbliche Baufläche ca. 7,10 ha

Die geplante Baufläche schließt südlich direkt an das bestehende Gewerbegebiet „Am Stein“ an und ergänzt sinnfällig die Gewerbeflächen „Im Camisch“. Östlich wird die Fläche durch sonstige Gärten und die Gärten der Kleingartenanlage „Am Stein“ begrenzt. Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt.

Eine verkehrstechnische Untersuchung zur Anbindung des geplanten Gebiets muss im Rahmen der Erarbeitung eines Bebauungsplans unter Einbeziehung dann konkretisierter Bedingungen (wie Art der geplanten Nutzung, Bebauungsdichte etc.) erfolgen. Hierbei ist der Nachweis der Verkehrsqualität und der Leistungsfähigkeit am Knoten B88 / K166 zu erbringen. Sollte der Nachweis der Leistungsfähigkeit bei der derzeitigen Knotengeometrie und Signalisierung nicht erbracht werden können, so sind ggf. bauliche Anpassungen (z.B. Aufweitung der untergeordneten Zufahrten auf zwei Fahrstreifen) oder eine Änderung der Signalisierung erforderlich.

Bestand / Luftbild



Planung

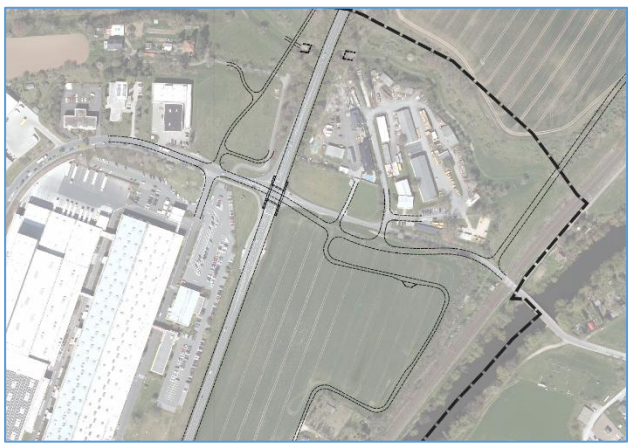
Die teilweise überlagernden Wasserschutzzonen SZ I und II des WSG Saaletal Jena-Rothenstein-Kahla (ID 221) mit der Wassergewinnungsanlage Hy Kahla 102E/1984 (Porzellanwerk, Brunnen) werden aufgehoben. Die Flächen verbleiben in der SZ III (siehe auch Kapitel 5.2.2 Nachrichtliche Übernahmen – Wasserschutzgebiete) und unterliegen damit den entsprechenden Auflagen. Dies betrifft im Wesentlichen den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen. Es gelten die Regelungen der Schutzzonenverordnung, des WHG, des ThürWG und der AwSV.

Die Planfläche ermöglicht mit ihrer direkten räumlichen Anbindung an die bestehende Konzentration gewerblicher Bauflächen am nördlichen Stadteingang eine effektive Nutzung / Erweiterung der vorhandenen Infrastruktur. Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf den Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort Innenstadt wird im FNP der Stadt Kahla (wie für die bestehenden Gewerbegebiete) auch für das geplante Gewerbegebiet folgende **ergänzende textliche Bestimmung** getroffen:

> ***Auf gewerblichen Bauflächen wird zentrenrelevanter Einzelhandel mit Ausnahme von Werksverkäufen ausgeschlossen.***

Aussagen des Landschaftsplans: im Maßnahmenplan (Karte 31) sind für die Fläche keine konkreten Maßnahmen erfasst

Auswirkungen Ausbau B88: Die geplante gewerbliche Baufläche wird in Teilen von der Verkehrsplanung (siehe auch Kapitel 5.3.1 Vermerke – Ausbau der Bundesstraße B88) überlagert. Damit sind ca. 0,36 ha der Planungsfläche (siehe Abbildung, rechts) derzeit tatsächlich nicht mobilisierbar und würden mit Ausführung der in der Verkehrsplanung vorgesehenen Verschwenkung der K166 endgültig entfallen.



Bestand / Luftbild mit Verkehrsplanung B88

Planung nach Ausbau B88 - Entfall geplanter gewerblicher Bauflächen

Bei einem Ausbau der B88 entfällt der Knotenpunkt B88 / K166. Die Anbindung des geplanten Gewerbegebiets erfolgt dann über den neuen Hauptknoten Anschluss Kahla. Optional ist eine Durchbindung der Gewebegebietserschließungsstraße zwischen der K166 und der Ernst-Thälmann-Straße unter Beachtung eines ausreichenden Abstands zur Ostrampe B88 denkbar.

Bewertung des Flächenneuverbrauchs

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kahla werden **gewerbliche Bauflächen mit einer Gesamtfläche von ca. 7,10 ha neu ausgewiesen.** Davon stellen ca. 4,52 ha einen Ersatz für zu verlagernde Flächen derzeit innerorts angesiedelter Betriebe dar.

Auswirkungen Ausbau B88 – **Zusammenfassung Bestand / Planungen**:
Durch den geplanten Ausbau der B88 sind derzeit **ca. 1,03 ha der bestehenden gewerblichen Bauflächen** im Bereich Porzellanwerk / nördliche E.-Thälmann-Straße blockiert (siehe auch Kapitel 4.3.1 Ausgangssituation / Bestand Fläche 3) und stehen für eine Verwertung nicht zur Verfügung.

Durch den geplanten Ausbau der B88 sind des Weiteren **ca. 0,36 ha der geplanten gewerblichen Baufläche** blockiert und stehen für eine Verwertung nicht zur Verfügung (siehe Erläuterungen oben).

Bei einer Umsetzung der Verkehrsplanung würden diese Flächen von insgesamt ca. 1,39 ha dann endgültig als gewerbliche Bauflächenpotenziale entfallen.

Im gleichen Zusammenhang könnte ein Teil dieser Flächen (ca. 1,09 ha / 10.860 m²) in drei dann nicht mehr wie bisher nutzbaren Verschnittflächen westlich der B88 ersetzt werden.

Mit dem Ausbau der B88 würde sich somit die insgesamt neu ausgewiesene gewerbliche Baufläche auf ca. 6,80 ha reduzieren (7,10 ha abzüglich 0,30 ha).

4.4 Sondergebiete

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

Eine Darstellung von Baugebieten nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung im Flächennutzungsplan ist sinnvoll, wenn die konkrete Nutzung bereits bekannt ist – daher werden im Flächennutzungsplan Kahla Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“, „Technologie-Campus“, „Photovoltaik“ und „Landwirtschaft, Stallanlagen“ (gemäß §11 BauNVO) dargestellt.

4.4.1 Sondergebiete - Zweckbestimmung „großflächige Einzelhandelsbetriebe“

4.4.1.1 Ausgangssituation / Bestand

Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige großflächige Handelsbetriebe sind auf der Ebene der nachgelagerten verbindlichen Bauleitplanung außerhalb von Kerngebieten nur in Sondergebieten zulässig, weil hier besondere Auswirkungen auf das Umfeld zu erwarten sind wie z.B. Auswirkungen im Sinne des §3 Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) und Auswirkungen auf die Infrastruktur oder das Landschaftsbild. Auswirkungen sind gemäß §11 Abs. 3 BauNVO bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1200 m² überschreitet, was einer Verkaufsfläche von 800 m² entspricht.

Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe werden im Flächennutzungsplan gemäß §5 (2) BauGB dargestellt und erhalten zusätzlich zur Flächensignatur das Symbol EH bzw. EH-N (N=nahversorgungsrelevante, nicht zentrenrelevante Sortimente).

Im Kahlaer Stadtgebiet sind mehrere großflächige Einzelhandelsbetriebe ansässig. Aufgrund ihrer Ausdehnung und damit auch ihrer Funktion für die Gesamtstadt Kahla sowie das Umland werden diese Bereiche als Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe bewertet. Die Bestandsdarstellung hat aus gesamtstädtischer Perspektive auch im Hinblick auf den geplanten Ausbau der B88 insoweit eine Bedeutung, dass diese voraussichtlich einen neuen Nutzungs- bzw. Erwartungsdruck von Einzelhandelsbetrieben erzeugen wird.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kahla werden **ca. 4,59 ha Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Bestand** in folgenden Bereichen ausgewiesen und damit in ihrem Bestand gesichert:

Nr.	Bezeichnung	Baufläche (in ha)
1	Einkaufszentrum Am Ölwiesenweg / Bahnhof	2,29
2	Lebensmittelmarkt Franz-Lehmann-Straße	0,47
3	Lebensmittelmarkt / Baumarkt Christian-Eckhardt-Straße	1,83

Nr. 1: Das seit 2008/09 entstandene **Einkaufszentrum am Ölwiesenweg** ist mit seiner direkten Anbindung an die Kernstadt und die anschließenden Wohnareale ein integrierter Standort und inkludiert derzeit einen Discounter, eine Drogerie sowie weitere Händler und Dienstleister, so dass ein breites Angebot des täglichen und mittelfristigen Bedarfs bereitgestellt werden kann. Direkt am Einkaufszentrum ist darüber hinaus ein Nahversorgungsmarkt (Vollsortiment) mit einer Verkaufsfläche von über 2.200 m² angesiedelt. Das Gebiet ist teilweise über den rechtskräftigen Bebauungsplan „Einkaufszentrum Am Ölwiesenweg“ (Satzungsbeschluss 09/2010) gesichert - zulässige Nutzungen sind Handel, Büro, Dienstleistungen und Gastronomie bei einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 2.940 m².

Nr. 2: Der **Lebensmittelmarkt** in der **Franz-Lehmann-Straße** stellt die Nahversorgung für das Quartier Porzellanwerk sowie die angrenzenden Bereiche sicher. Sowohl aufgrund einer möglichen Nachverdichtung

im direkten Umfeld als auch aufgrund des mit dem Ausbau der B88 vorgesehenen fußläufigen Anschlusses der westlich der Bundesstraße B88 gelegenen Wohnbereiche (Achse zum Bahnhof) kommt diesem integrierten Standort eine besondere Bedeutung zu.

Nr. 3: Weiterer großflächiger Einzelhandel hat sich mit einem **Lebensmittelmarkt** und einem **Baumarkt** in der **Christian-Eckhardt-Straße** im räumlichen Zusammenhang mit den gewerblichen Flächen des Porzellanwerks etabliert.

Für die Stadt Kahla liegt derzeit aufgrund der geringen Gemeindegröße kein städtisches Einzelhandelskonzept vor. Da keine neuen Sondergebiete Einzelhandel in nicht integrierter Lage ausgewiesen werden sollen, wird die Erarbeitung eines Einzelhandelskonzeptes im Verfahren des Flächennutzungsplans nicht als zwingend erforderlich angesehen.

Im Flächennutzungsplan kann jedoch insbesondere für zentrenferne Standorte zur Vermeidung negativer Auswirkungen eine **Konkretisierung der Zweckbestimmung der Sondergebietsausweisung** hinsichtlich zulässiger Sortimente und Verkaufsflächenobergrenzen erfolgen. Ziel ist es, zentrenrelevante Kernsortimente mit ihrer Bedeutung für eine funktionsfähige und lebendige Innenstadt an nicht-integrierten Standorten des großflächigen Einzelhandels auszuschließen. Die bauleitplanerische Feinsteuerung erfolgt dann auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch daraus entwickelte Bebauungspläne.

Im FNP der Stadt Kahla wird für das bestehende Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel an der **Christian-Eckhardt-Straße (Lebensmittelmarkt / Baumarkt)** daher folgende **ergänzende textliche Bestimmung** getroffen:

Bebauungspläne sind unter folgenden Voraussetzungen aus dem FNP zu entwickeln:

Es sind ausschließlich Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungsrelevanten oder nichtzentrenrelevanten Sortimenten zulässig. Ergänzungssortimente auf untergeordneter Fläche sind nur zulässig, soweit dadurch keine schädlichen Auswirkungen auf den Kernstadtbereich zu erwarten sind.

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind (nach „Kölner Sortimentsliste“) (Stadt Köln 2023)***:***

- ***Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabak-, Reformwaren***
- ***Gesundheits- und Körperpflegeartikel (Drogeriewaren inkl. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika), Apothekerwaren***
- ***(Schnitt-)Blumen***
- ***Zeitungen / Zeitschriften.***

Zentrenrelevante Sortimente sind (nach „Kölner Sortimentsliste“) (Stadt Köln 2023)***:***

- ***Bücher und Antiquariate***
- ***Papier / Bürobedarf / Schreibwaren inkl. Schulbedarf, Bastelartikel***
- ***Bekleidung aller Art (inkl. Karnevalsbekleidung, Kinder- und Babybekleidung, Sportbekleidung, Arbeitsbekleidung etc.), Wäsche, Schuhe, Lederwaren, Wolle, Kurzwaren, Strickwaren, Handarbeiten, Stoffe***
- ***Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer), Elektro-Haushaltswaren (Kleingeräte wie Mixer, Bügeleisen, ohne Elektrogroßgeräte), Büromaschinen***
- ***Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper,***
- ***(Augen-)Optik, Hörgeräteakustik, Uhren, Schmuck, Foto, Spielwaren, Musikalien, Musikinstrumente,***
- ***medizinische, orthopädische Artikel, Sanitätswaren, pharmazeutische Artikel***
- ***Kunst, Kunstgewerbe, Bilderrahmen, Antiquitäten (ohne Antikmöbel)***
- ***Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik***

- ***Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Raumausstattung, Bettwaren (z. B. Steppdecken), Haus- / Tischwäsche, Bettwäsche (Bettbezüge, Laken), Badtextilien***
- ***Baby- und Kinderartikel ohne Kinderwagen, Kindersitze***
- ***Sportbekleidung (inkl. Sportschuhe), Sportartikel (ohne Großgeräte)***
- ***Fahrräder und Fahrradzubehör,***
- ***Tiere, Zoobedarf, Tierpflegemittel, Tiernahrung***
- ***Gebrauchtwaren der hier aufgeführten Sortimente***

Weitere kleinere, nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe werden aufgrund der kleineren Verkaufsflächen (unter 800 m²) als der Versorgung des Gebiets dienende Einzelhandelsbetriebe in die sie umgebenden Bauflächen integriert (z.B. Bachstraße „Sagasser“ und „Nahkauf“).

Nutzungsänderung / Rücknahme von bestehenden bzw. überplanten Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe

Für die bestehende Brachfläche im Bereich Dammweg / Bachstraße /Jenaische Straße legt der Bebauungsplan „Am Dammweg“ (Satzungsbeschluss 30.04.2009) als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel nach §11 BauNVO mit der Zulässigkeit eines eingeschossigen Lebensmittelmarkts einschließlich Getränke mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 m² fest. Bereits mit der Erstellung des INSEK 2015 wurden die Planungsziele und die damit verbundene Nutzungsausrichtung hinterfragt: „Die Brachfläche Am Dammweg ist bislang als Einzelhandelsstandort im BPlan ausgewiesen. Vor dem Hintergrund, dass die Ansiedlung eines Einkaufsmarktes auf der Brachfläche bisher gescheitert ist, ist eine alternative Nutzung dieser das Stadtbild negativ beeinflussenden Brachfläche in Betracht zu ziehen. Aufgrund der innenstadtnahen Lage der Brachfläche und einem unzureichenden Angebot an Bauplätzen ist eine Ausweisung als Wohnstandort vorzuziehen. Der Bebauungsplan wäre dementsprechend zu ändern.“ (Stadt Kahla 2015, S. 99)

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wird die Zielstellung des INSEK umgesetzt und die Brachfläche Dammweg / Bachstraße /Jenaische Straße als gemischte Baufläche dargestellt (siehe auch Kapitel 4.2.2 Neuausweisung von gemischten Bauflächen).

4.4.1.2 Neuausweisung von Sondergebieten - Zweckbestimmung „großflächige Einzelhandelsbetriebe“

Innerhalb des Stadtgebiets soll keine Neuausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe erfolgen. Mögliche zukünftige Bedarfe wären durch ein Einzelhandelsgutachten nachzuweisen.

4.4.1.3 Zentrale Versorgungsbereiche

Die Erhaltung / Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ist von hoher Bedeutung für die Stärkung der Innenentwicklung und Urbanität der Städte sowie besonders auch für die Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung (insbesondere auch wegen der geringeren Mobilität älterer Menschen). Die planerische Intention liegt darin, die Einrichtungen der Daseinsvorsorge an geeigneten und gut erschlossenen Standorten zu bündeln. Eine Darstellung zentraler Versorgungsbereiche wird im BauGB ausdrücklich angeregt (§ 5 Abs. 2 Nr. 2d).

Zentrale Versorgungsbereiche können sich aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben. Es sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Voraussetzung ist eine städtebaulich integrierte Lage mit guter Erreichbarkeit (auch vor dem Hintergrund einer verkehrsarmen, klimafreundlichen und ressourcenschonenden Stadt- und Raumentwicklung) sowie ein bestimmtes (Mindest-)Warenangebot, damit der Bereich einen substanziellen Beitrag zur verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung leistet.

Der räumliche Umgriff schützenswerter zentraler Versorgungsbereiche bedarf der Festlegung; hierzu eignet sich die Bauleitplanung. Im FNP der Stadt Kahla werden daher folgende zentralen Versorgungsbereiche zur Ausstattung des Gemeindegebiets erfasst und zusammenhängend abgegrenzt:

Nr. 1: Innenstadt – bestehender und wieder zu entwickelnder zentraler Versorgungsbereich

- Art der baulichen Nutzung: Wohnbaufläche – Besondere Nutzungsmischung, gemischte Baufläche
- Ziel gemäß Bebauungsplan: Die Innenstadt ist in ihrer funktionellen Vielfalt entsprechend der Bedürfnisse und Anforderungen als Versorgungszentrum (Unterzentrum) für die Stadt Kahla und deren Einzugsbereich zu entwickeln.

Nr. 2: Ölwiesenweg – bestehender zentraler Versorgungsbereich

- Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet großflächiger Einzelhandel, gemischte Baufläche
- Ziel gemäß Bebauungsplan: nachhaltige Stabilisierung und dauerhafte Sicherung des Standortes Kahla als Grundzentrum, Hebung des Attraktivitätsniveau des Kahlaer Einzelhandels, Bindung derzeit abfließender Kaufkraft

4.4.2 Sondergebiete - Zweckbestimmung „Technologie-Campus mit eingeschränkten Emissionen“

4.4.2.1 Neuausweisung von Sondergebieten - Zweckbestimmung „Technologie-Campus mit eingeschränkten Emissionen“

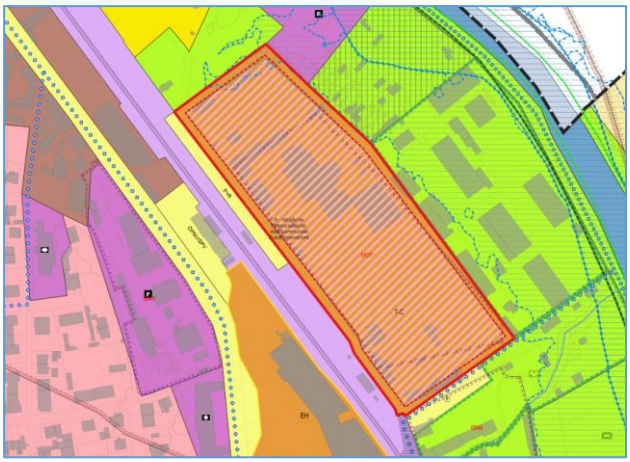
Technologie-Campus am Ölwiesenweg / Saaleaue - ca. 3,78 ha

Im nördlichen Teil der Saaleaue befindet sich mit dem Areal Ölwiesenweg / Saaleaue eine bestehende, gewerblich genutzte Baufläche, die derzeit durch eine sehr heterogene Baustruktur und eine weitestgehend ungeordnete städtebauliche Struktur mit untergenutzten Bereichen geprägt ist. Für die Fläche liegt mit dem Masterplan Saaleaue Kahla ein städtebauliches Entwicklungskonzept vor.

Für den westlichen Teil der Baufläche entlang der Bahnflächen sieht der Masterplan Saaleaue die Entwicklung eines neu zu konzipierenden, in seiner Grundausrichtung nicht störenden Gebiets i.S. eines Technologie-Campus vor. Insbesondere durch die hervorragende ÖPNV-Anbindung mit der direkten Benachbarung zu Bahnhof und Busbahnhof eröffnet sich hier die Möglichkeit, Unternehmen aus dem Bereich Forschung und Entwicklung mit einem geringen Emissionspotenzial und einer hohen Arbeitsplatzdichte ansiedeln zu können.

Da hier sowohl hinsichtlich der gewünschten Homogenität der Baustrukturen und der Nutzungsausrichtung als auch durch die Benachbarung mit den Erholungsfunktionen in der Saaleaue eine übliche gewerbliche Nutzung weder möglich noch gewollt ist, bietet die Darstellung als Sondergebiet der nachfolgenden Bauleitplanung die Möglichkeit, entsprechende Konkretisierungen vorzunehmen. (Bestehende und weiterhin verbleibende Nutzungen können entweder in die neue Struktur integriert werden oder neue Standorte in den gewerblichen Bauflächen Am Stein bzw. im Camisch erhalten.)

Bestand / Luftbild



Planung

Die auf der Planfläche liegende ehemalige Verdachtsfläche (Altstandort Sägewerk, Kennziffer 06837, Status: Löschung) wurde aus dem THALIS mit dem Hinweis einer betriebenen Anlage gelöscht. Mit Einstellung des Betriebes eines Sägewerkes wird die Fläche im THALIS wieder aktiviert, damit eine Behandlung entspre-

chend altlastenrechtlicher Regelungen erfolgen kann. Der Unteren Bodenschutzbehörde liegen keine Untersuchungen des Betriebsgeländes vor. Wenn im Bereich der Altlastenverdachtsfläche eine (massive) Entsiegelung erfolgt, würde die Fläche damit den derzeitigen Schutz vor Eindringen von Niederschlagswasser in den Untergrund und somit einer Verlagerung von Schadstoffen in das Grundwasser verlieren. Das Untersuchungskonzept ist vor Beginn mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. (vgl. Saale-Holzland-Kreis 2022c) Daher erfolgt auch eine Kennzeichnung im Planteil.

Südlich des geplanten Sondergebiets ist für eine Teilfläche in dem vom Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) geführten Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) aufgrund der Vornutzungen ein Altlastenverdacht (Altstandort Baubetrieb, Kennziffer 06844, Status: Ersterfassung) registriert (siehe hierzu auch Kapitel 4.8.2.2 Planungen - Parkanlagen).

Aussagen des Landschaftsplans: im Maßnahmenplan (Karte 31) ist für die Fläche der Begriff „Ökologischer Umbau von Gewerbeflächen“ eingetragen – diesem kann mit der Konkretisierung in der verbindlichen Bauleitplanung entsprochen werden.

Hinweis: Über diese Sondergebietsfläche wird im Entwurf des FNP als bedingte Nutzung eine mögliche potenzielle Wohnbaufläche aus einer interkommunalen Zusammenarbeit mit der Stadt Jena gelegt, die im Ergebnis des derzeit erstellten Stadt-Umland-Konzepts zukünftig für Jenaer Bedarfe zur Verfügung stehen könnte (vgl. Kapitel 4.1.3 Wohnbauflächenbedarf aus der interkommunalen Zusammenarbeit mit der Stadt Jena, Fläche A). Für diese wäre dann eine im Verfahren getrennt zu beschließende Vereinbarung der beteiligten Gemeinden über bestimmte Darstellungen in ihren Flächennutzungsplänen (nach §204 Abs. 1 Satz 4 BauGB) mit einer Bindung auf den sachlichen Teilbereich Wohnen aufzustellen. Werden für die Fläche mit einem endgültigen Vertragsabschluss der interkommunalen Zusammenarbeit keine Potenziale für eine Bedarfsabdeckung von Wohnbauflächenbedarfen der Stadt Jena vereinbart, behält die dargestellte Nutzungsart Sondergebiet - Zweckbestimmung „Technologie-Campus mit eingeschränkten Emissionen“ Gültigkeit.

4.4.3 Sondergebiete - Zweckbestimmung „Photovoltaik“

4.4.3.1 Ausgangssituation / Bestand

Photovoltaik-Freiflächenanlagen sind für die Umsetzung der Energiewende von zentraler Bedeutung. Die Städte stehen mit ihren Planungsinstrumenten vor der Herausforderung, durch eine sinnvolle Entwicklung die Produktion regenerativer Energien verträglich für Stadt- und Landschaftsraum zu fördern. Angesichts des fortschreitenden Klimawandels und des nahenden Ausstiegs aus Kernenergie und Kohleverstromung bekennt sich die Stadt Kahla ausdrücklich zur Energiewende und zum Ziel einer klimaneutralen Energieversorgung.

Photovoltaik-Freiflächenanlagen sind von ihrer Eigenart und ihren Auswirkungen her keine realen Gewerbe- oder Siedlungsflächen, sondern eine besondere Form der Landnutzung. Sie erfordern planungsrechtlich ein Sondergebiet gemäß §11 BauGB. Sondergebiete für Photovoltaik werden im Flächennutzungsplan gemäß §5 (2) BauGB dargestellt und erhalten zusätzlich zur Flächensignatur das Symbol PV.

Im Stadtgebiet Kahla sind im Bestand keine Photovoltaik-Freiflächenanlagen vorhanden. (Es existieren drei große Photovoltaik-Dachanlagen (Agrargenossenschaft Kahla, Porzellanwerk, Einkaufszentrum „Ölwiesenweg“) auf den jeweiligen Gebäudekomplexen ohne Flächennutzungsplanrelevanz.)

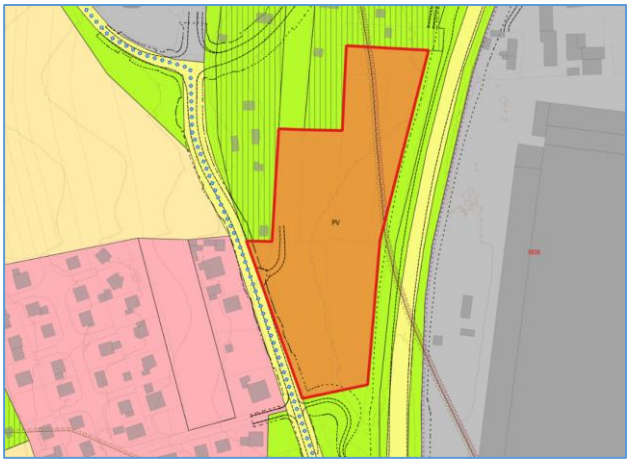
4.4.3.2 Neuausweisung von Sondergebieten - Zweckbestimmung „Photovoltaik“

Priorität sollte nach Ansicht der Stadt Kahla immer der Photovoltaik-Ausbau auf bereits versiegelten oder bebauten Flächen haben. So sollten die Potenziale von Dachflächen von Mehrfamilienhäusern, Gewerbe- und Industriebauten möglichst umfänglich erschlossen werden. Darüber hinaus stellt die Stadt Kahla für Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Flächennutzungsplan folgende Flächen als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Photovoltaik“ neu dar:

Fläche 1: Bereich B88 / Greudaer Weg – ca. 1,69 ha

Das geplante Sondergebiet für eine Photovoltaik-Freiflächenanlage befindet sich zwischen dem Gewerbegebiet Porzellanwerk / Nördliche E.-Thälmann-Straße und den Wohnbauflächen am Aschborn und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Norden schließen sich als Freizeitgärten genutzte Grünflächen an. Eine Integration der von Hauptverkehrsstraßen flankierten Fläche in eine der benachbarten Nutzungen (Wohnbaufläche, gewerbliche Baufläche) wäre aufgrund der Verschärfung des Konflikts Lärm - gerade auch im Hinblick auf den geplanten Ausbau der B88 - nicht sinnvoll.

Bestand / Luftbild



Planung

Nach Aussage der SV besteht von den Nutzern des Gewerbegebiets „Im Camisch“ Interesse an einer gemeinschaftlichen Energieerzeugung / -nutzung. Der enge räumliche Zusammenhang zu der Planfläche ermöglicht einen in diesem Sinne wirtschaftlichen Betrieb. Mit der sogenannten Agri-Photovoltaik könnte hier eine eingeschränkte landwirtschaftliche Funktion erhalten bleiben.

Eine überschlägige **Prüfung der Standorteignung** ergab folgende Hinweise:

Raumplanerische Vorgaben:	• laut LEP 2025-1Ä, RP-OT 2024-GV keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete
Flächengröße:	• ca. 17.000 m², Nord-Süd-Ausdehnung max. ca. 240 m, Ost-West-Ausdehnung max. ca. 90 m
Topografie / geografische Lage:	• nahezu eben, leichte Neigung nach Osten (ca. 5 m) • keine Verschattung • Fernwirkung begrenzt (durch Randeingrünung reduzierbar)
Schutzgebiete:	• keine
Infrastruktur:	• gute verkehrliche Anbindung, kurze Entfernung zu Verbrauchern
Vornutzung:	• Landwirtschaft (Ertragsfähigkeit unterdurchschnittlich, 33 (Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) (Hrsg.) 2023))
Altlasten:	• kein Altlastenverdacht im Thalis
Sonstiges	• ggfs. sind Blendwirkungen auf Verkehrs- / Wohnbauflächen zu prüfen

<u>Aussagen des Landschaftsplans:</u> im Maßnahmenplan (Karte 31) sind für die Fläche keine konkreten Maßnahmen erfasst

<u>Auswirkungen Ausbau B88:</u>

Bei einer Umsetzung der derzeitig vorliegenden Entwurfsplanung zum Ausbau der B88 einstehen im Bereich der neuen Anschlussrampen nicht mehr wie bisher nutzbare Verschnittflächen. Damit wäre die zur Verfügung stehende Fläche für Freiflächenanlagen zur solaren Energieerzeugung noch einmal deutlich (einschließlich der Innenbereiche der Rampen um ca. 33.000 m²) erweiterbar und damit eine höhere Effektivität einer solchen Anlage zu erreichen.

Bestand / Luftbild mit Verkehrsplanung B88

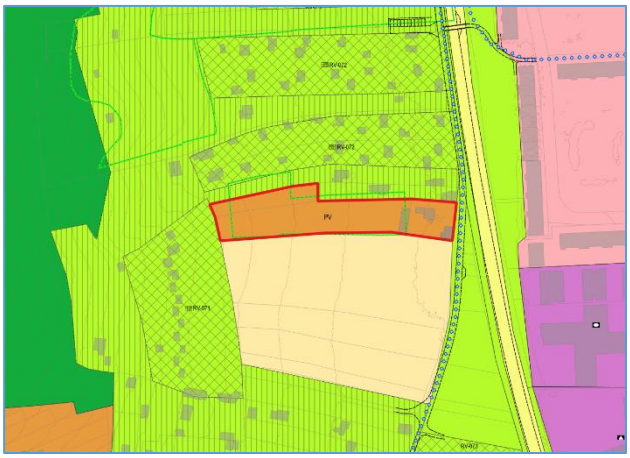
Planung nach Ausbau B88 – mögliche Ergänzung Sondergebiet für Photovoltaik

Fläche 2: Am Heerweg – ca. 0,48 ha

Für das Gebiet wird derzeit ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Anlass und Ziel für die Bauleitplanung bilden die bundespolitisch wie auch gesellschaftlich gesteckten Zielen der sogenannten Energiewende und damit verbunden die Abkehr von der Nutzung fossiler und klimaschädlicher Ressourcen bei der Erzeugung von Energie und in der Folge einer Fokussierung auf die Nutzung erneuerbarer Energien. Die Fläche ist keine großflächige Anlage, kann aber dennoch einen Beitrag zur umweltfreundlichen Energieerzeugung leisten. Die Umweltbelange werden im Rahmen des laufenden BBP-Verfahrens detailliert untersucht.

Das auf der Fläche vermerkte Biotop wird von der UNB als unterdurchschnittlich entwickelt eingestuft und daher einer Überbauung mit einer Photovoltaik-Anlage unter Beachtung entsprechender grünordnerischer Auflagen (z.B. Pflanzung von Feldhecken / -gehölzen, Neuanlage eines Gewässers mit Feuchtgräsern) zugestimmt. Die vorhandene Bebauung im östlichen Bereich soll im Bebauungsplan als Baufläche (Mischgebiet) festgesetzt werden – eine solche Unterscheidung kann im FNP aufgrund der Darstellungsschwelle nicht erfolgen.

Bestand / Luftbild



Planung

Eine überschlägige **Prüfung der Standorteignung** ergab folgende Hinweise:

Raumplanerische Vorgaben:	• laut LEP 2025-1Ä, RP-OT 2024-GV keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete
Flächengröße:	• ca. 4.900 m², Nord-Süd-Ausdehnung max. ca. 45 m, Ost-West-Ausdehnung max. ca. 175 m
Topografie / geografische Lage:	• leichte Neigung nach Osten (ca. 20 m) • hohe Einstrahlungsintensität, keine Verschattung

	• Fernwirkung durch Geländeanstieg vorhanden
Schutzgebiete:	• Biotop (OBK) – Streuobstbestand auf Grünland, Unterwuchs
Infrastruktur:	• gute verkehrliche Anbindung (B88, Am Heerweg)
Vornutzung:	• Landwirtschaft (Ertragsfähigkeit unterdurchschnittlich, Ackerzahl 33 (Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) (Hrsg.) 2023))
Altlasten:	• kein Altlastenverdacht im Thalis
Sonstiges	• ggfs. sind Blendwirkungen auf Verkehrs- / Wohnbauflächen zu prüfen

Aussagen des Landschaftsplans: im Maßnahmenplan (Karte 31) sind für die Fläche keine konkreten Maßnahmen erfasst

Im Entwurf des FNP muss vorerst von dem Planungsziel des in Aufstellung befindlichen BBP ausgegangen werden, um die Kongruenz zwischen BBP und FNP zu gewährleisten. Bei ersten Vorabstimmungen zum BBP wurde eine Genehmigungsfähigkeit signalisiert. In Abhängigkeit der Ergebnisse des BBP-Verfahrens ist ggfs. im weiteren Verfahren des FNP zu reagieren.

Weitere mögliche PV-Flächen:

Da Potentialflächen für eine PV-Nutzung im Stadtgebiet begrenzt sind bietet es sich gegebenenfalls an, Flächen entlang der B88, die infolge des Straßenausbaus aus der bisherigen Nutzung fallen, als PV-Flächen zu nutzen. Zusätzlich könnte geprüft werden, ob an für die B 88 ggf. erforderlichen Schutzbauwerken PV-Anlagen möglich sind. Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens will die Stadt Kahla das Interesse an einer (ggf. mit Lärmschutzmaßnahmen kombinierten) PV-Nutzung vorbringen. Da eine Realisierung auch ohne eine entsprechende Darstellung im FNP möglich wäre, wird auf eine Darstellung im FNP verzichtet.

4.4.4 Sondergebiete - Zweckbestimmung „Landwirtschaft, Stallanlagen“

4.4.4.1 Ausgangssituation / Bestand

Sofern es sich bei den Flächen für die Landwirtschaft um Flächen handelt, die der Tierhaltung dienen und bei denen mit erhöhten Emissionen zu rechnen ist, sind diese Flächen als **Sondergebiete für landwirtschaftliche Stallanlagen** ausgewiesen. Diese werden im Flächennutzungsplan gemäß §5 (2) BauGB dargestellt und erhalten zusätzlich zur Flächensignatur das Symbol L.

Im Süden der Stadt befindet sich mit der Agrargenossenschaft Kahla eG ein landwirtschaftlicher Produktionsbetrieb. Bei der Fläche handelt es sich um eine Bestandsfläche im Außenbereich, bei der aufgrund der betrieblichen Ausrichtung mit erhöhten Emissionen zu rechnen ist. Die baulichen Anlagen befinden sich in Nachbarschaft zu den bebauten Gebieten.

Anlagen für Tierhaltung oder landwirtschaftliche Produktionsanlagen sind privilegierte Vorhaben im Außenbereich und damit innerhalb von ausgewiesenen Flächen für die Landwirtschaft zulässig. Die Darstellung im Flächennutzungsplan als **Sondergebiet für Landwirtschaft, Stallanlagen (ca. 3,45 ha)** erfolgte, um auf die Benachbarung von Landwirtschaft / Tierhaltung und bebauten Gebieten bereits in diesem Planungsstadium hinzuweisen und möglicherweise entstehende Konflikte durch ggfs. an die landwirtschaftlichen Stallanlagen heranrückende Wohnbebauung zu vermeiden. Mit dieser Darstellung besteht gleichzeitig eine Ausschlusswirkung an anderer Stelle.

Nördlich und östlich ist die Anlage durch Pflanzungen teilweise eingefasst. (Zur Ergänzung der Einfassung siehe 4.8.6 Grünflächen ohne besondere Zweckbestimmung.)

4.4.4.2 Neuausweisung von Sondergebieten - Zweckbestimmung „Landwirtschaft, Stallanlagen“

Über den Bestand hinaus sind keine neuen Sondergebiete mit Zweckbestimmung „Landwirtschaft, Stallanlagen“ vorgesehen.

4.5 Gemeinbedarfsflächen

Gemeinbedarfsflächen sind Flächen, die einer **dauerhaften öffentlichen Zweckbindung** unterworfen sind. Zu den der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs zählen insbesondere Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen, öffentliche Verwaltung, Brand- und Katastrophenschutz / Polizei sowie konfessionellen, sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

Mit der Darstellung von Flächen bzw. Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf nach §5 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauGB wird im Flächennutzungsplan die Grundausstattung der sozialen Infrastruktur in den Grundzügen dargestellt. Dies umfasst die Grundausstattung mit gesamtstädtisch und überörtlich bedeutsamen Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs. Dem Flächennutzungsplan kommt dabei hauptsächlich eine Standortvorsorge- und Standortsicherungsfunktion zu.

Ein Großteil der Aufgaben der Daseinsvorsorge obliegt den Kommunen als Grundaufgabe der kommunalen Selbstverwaltung gemäß §2 Abs. 2 Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO). Aufgrund der zentralörtlichen Funktion Kahlas als Grundzentrum hat die Versorgung mit Gemeinbedarfseinrichtungen einen besonderen Stellenwert.

„Mit der Ausweisung der Stadt Kahla im aktuell gültigen Regionalplan Ostthüringen (2012) als Grundzentrum soll die Stadt als Konzentrationspunkt die Sicherung und Entwicklung von Einrichtungen mit überörtlicher Bedeutung sowie von umfassenden Angeboten bei Gütern und Dienstleistungen des qualifizierenden Grundbedarfs gewährleisten. Zu Versorgungseinrichtungen des qualifizierenden Grundbedarfs zählen bspw. die Gemeindeverwaltung, Schulen und Kindertagesstätten, Arztpraxen und Apotheken, lokale Sporteinrichtungen oder Handelseinrichtungen. Die flächendeckende qualifizierende Grundversorgung soll die Stadt Kahla dabei nicht nur für ihren eigenen kommunalen Bereich, sondern auch für Ihre Umlandgemeinden erbringen.“ (Stadt Kahla 2015, S. 35)

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kahla werden mit der Darstellung entsprechend der tatsächlichen Verhältnisse des Bestands **ca. 10,97 ha Flächen für Gemeinbedarf** gesichert und über ein Planzeichen einer Zweckbestimmung zugeordnet. (Einrichtungen, die lediglich Räumlichkeiten innerhalb von anders genutzten Gebäuden beanspruchen oder mit anderen Nutzungen unterlagert sind, werden nicht dargestellt.)

Für die kommenden Jahre zeichnet sich durch die zu erwartenden demografischen Veränderungen eine Änderung der Nachfrage nach sozialen Diensten ab. Die Ausstattung Kahlas mit Flächen für den Gemeinbedarf mit den jeweiligen Zweckbestimmungen wird dennoch für eine bedarfsgerechte Versorgung generell als passend eingeschätzt - es ist darüber hinaus derzeit kein Bedarf an neu auszuweisenden Flächen zu erkennen.

4.5.1 Schulen

Als Grundzentrum verfügt Kahla über ein breit gefächertes schulisches Angebot. Kahla ist dem Schulamt Ostthüringen (Sitz Gera) zugeordnet.

Im 6. Schulnetzplan des Saale-Holzlandkreises (Geltungszeitraum von 2017/18 bis 2021/22) sind folgende Schulen aufgeführt, die im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche dargestellt werden:

- Staatliche Grundschule „Altstadtschule“ Kahla, Burg 20
- Staatliche Grundschule „Friedensschule“, Schulstraße 5
- Staatliche Regelschule „Johann-Wilhelm-Heimbürge“, Am Langen Bürgel 19
- Staatliches Gymnasium "Leuchtenburg", Schulstraße 18
- Staatliches Förderzentrum "Siegfried Schaffner" Kahla, Brückenstraße 1a.

Für den Planungszeitraum des Schulnetzplans sind keine Änderungen an den Schulen / Einrichtungen vorgesehen.

Die Musikschule des Saale-Holzland-Kreises (Hauptsitz Eisenberg, Standort Kahla: Gymnasium "Leuchtenburg", Schulstraße 18) sowie die Kreisvolkshochschule Saale-Holzland e. V. (Kurse und Veranstaltungen finden (bei ausreichender Teilnehmerzahl) in Schulen oder anderen Einrichtungen statt) stehen als das Schulnetz ergänzende Bildungseinrichtungen zur Verfügung.

4.5.2 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Kindertagesstätten

Gemäß der Bedarfsplanung Kindertagesbetreuung 2022/23 des SHK stehen derzeit Plätze in drei Einrichtungen zur Verfügung. „Die Deckung der Bedarfe in Kahla ist auch in diesem Planjahr gewährleistet. Die Auslastung ist gesunken und die Betreuungsquote ist leicht gestiegen. Ein starker Anstieg der Bedarfe ist nicht zu erwarten. Da die Geburtenzahlen auch hier weiter sinken. Die angemeldeten Plätze geben genügend Raum, um auf unvorhergesehene Bedarfe in einer höheren Anzahl reagieren zu können. Die Gesamtrahmenkapazität der Kindertageseinrichtungen ist höher als die angemeldeten Plätze und die Einwohner.“ (Saale-Holzland-Kreis 2022d, S. 29–30) Die baulichen Anlagen befinden sich in einem guten Zustand. Zusätzlich engagieren sich drei Tagesmütter für die Betreuung von bis zu 15 Kleinkindern. Es wird davon ausgegangen, dass die angebotenen Platzzahlen für die langfristige Betreuungsversorgung ausreichend sind.

Dargestellte bestehende Einrichtungen:

- Kindertagesstätte Geschwister Scholl - Diakonie Thüringen gem. GmbH, Hermann-Koch-Straße 20
- Integrativer Kindergarten der AWO Tranquilla Trampeltreu, Hermann-Koch-Straße 3-5
- Integrative Kindertagesstätte Bunte Welt (vormals Märchenland), Rudolstädter Str. 22a.

Einrichtungen für Senioren

In Kahla werden folgende bestehende Einrichtungen für Senioren im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche dargestellt:

- Diakonie-Sozialstation, Richard-Denner-Straße 1a
- Seniorenwohnen Am Langen Bürgel, Am Langen Bürgel 20
- Saale Betreuungswerk der Lebenshilfe Jena gemeinnützige GmbH, Turnerstraße 6-8.

Darüber hinaus gibt es für den Bereich des Servicewohnens bzw. altengerechten Wohnens in Kahla eine Vielzahl von Einrichtungen verschiedener Anbieter.

weitere soziale Einrichtungen

Dargestellte bestehende Einrichtungen:

- Schüler- und Jugendtreff „JC Screen“ Kahla, Herrmann Koch Straße 12 (Träger: AWO, Kreisverband Saale-Holzland e. V. - der JC SCREEN ist Bestandteil der Jugendkompetenzregion Süd des Saale-Holzland Kreises – den Gemeinden des Südliches Saaletals und der Stadt Kahla. Der Schüler- und Jugendtreff steht allen Schülern und Jugendlichen im Alter von 6 bis 27 Jahre offen für Freizeitgestaltung, Anliegen und Probleme)

Weitere bestehende Einrichtungen:

- Beratungsstelle für Kinder, Jugendliche und Eltern des DRK, Rudolstädter Str. 22a (Träger: DRK Jena)
- Sozialpsychiatrischer Dienst – Kontaktstelle Kahla, Brückenstraße 1a

4.5.3 öffentliche Verwaltung / Polizei

Der Flächennutzungsplan sichert über seine Darstellungen die Hauptstandorte der städtischen Verwaltung sowie Standorte weiterer Behörden und Institutionen:

- Rathaus / Stadtverwaltung, Markt 10
- Bauhof der Stadt Kahla, Rosengartenweg 1
- Schnittgrünablagefläche, Ölwiesenweg / Saaleaue
- Verwaltungsgemeinschaft Südliches Saaletal, Bahnhofstraße 23

- Polizeistation Kahla, Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße 1

Als Grundzentrum erfüllt Kahla hier auch übergeordnete Funktionen für das Umland.

4.5.4 Feuerwehr, Rettungswesen

Die Aufgabe „Feuerwehr“ wird in Kahla durch eine Freiwillige Feuerwehr mit ca. 50 Mitgliedern abgedeckt. Zum Einsatzgebiet gehören neben Gewerbe- und Wohngebieten auch ein Teil der Bundesstraße 88 und der Saalebahn sowie Industrieanlagen mit gefahrstoffverarbeitenden Unternehmen. Die zentrale Rettungsleitstelle befindet sich im Gefahrenabwehrzentrum (GAZ) in Jena.

Der Rettungsdienst im Stadtgebiet wird durch die Rettungswache Kahla des DRK organisiert.

Dargestellte bestehende Einrichtungen:

- Feuerwehr der Stadt Kahla, Bahnhofstraße 27 (Stützpunktfeuerwehr, übernimmt neben der örtlichen Gefahrenabwehr zusätzlich überörtliche Aufgaben)
- DRK Rettungswache Kahla (16 Mitarbeiter im Schichtbetrieb, Fuhrpark: ein Rettungswagen (Vorhaltezeit 24h), ein Krankentransportwagen (Vorhaltezeit 8h))

4.5.5 Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

„Mit Einrichtungen des Gesundheitswesens ist Kahla sehr gut ausgestattet. Vom Allgemeinmediziner bis zum Zahnarzt sind ca. 20 Praxen in Kahla eingerichtet.“ (Stadt Kahla 2015, S. 40) Das Angebot der medizinischen Versorgung in Kahla wird durch Apotheken, Pflege- und Betreuungsdienste abgerundet. Eine darüber hinaus gehende medizinische Betreuung ist durch mehrere Kliniken / Krankenhäuser im Umfeld von Kahla gewährleistet. Nächstgelegene Klinik ist das Universitätsklinikum Jena (ca. 13 km).

Dargestellte bestehende Einrichtungen:

- Ärztehaus Bahnhofstraße 29 (mehrere Facharztpraxen, Apotheke)

4.5.6 Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Der Kirchenkreis Kahla schließt die Gemeinden Löbschütz, Lindig, Großeutersdorf, Kleineutersdorf ein, 2013 kam das ehemalige Kirchspiel Altendorf mit den Orten Altenberga, Dürrengleina und Großpürschütz dazu. In der Stadtkirche Kahla finden die Gottesdienste wöchentlich statt, in den Filialen ein- oder zweimal im Monat und an besonderen Feiertagen.

Dargestellte bestehende Einrichtungen:

- Evangelische Kirchgemeinde Kahla, Stadtkirche "Sankt Margarethen", Rudolf-Breitscheid-Straße 1
- Römisch-katholische Pfarrei „Heilig Geist“ Kahla, Nikolauskirche "Sankt Nikolaus", Saalstraße 16a
- Gemeindehaus, Friedensstraße 22

4.5.7 Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen konzentrieren sich in der Kahlaer Kernstadt. Das Stadtmuseum ist in einem der ältesten Häuser Kahlas (Metznersches Haus) angesiedelt. Der Museumshof steht für kulturelle Veranstaltungen zur Verfügung. In der Bohlenstube werden auch Trauungen durchgeführt. Die Stadtbibliothek befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Marktplatz im „Alten Amtsgericht“ (Roßstraße 38).

Dargestellte bestehende Einrichtungen:

- Stadtmuseum, Margarethenstr. 7/8

Ein darüber hinaus gehendes, breit gefächertes Angebot an kulturellen Einrichtungen bieten die höherzentralen Orte, insbesondere die gut erreichbare Stadt Jena. Mit einer hohen Vielfalt unterschiedlicher kultureller und musealer Orte wie Konzertsäle, Museen, Galerien, Kirchen, Kinos, Theater und Clubs bieten sich kulturtouristische- und Weiterbildungsangebote.

4.5.8 Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Sport ist Ausdruck eines modernen Lebensstils und ein wichtiger Faktor des präventiven Gesundheitssystems, aber auch ein Gradmesser für die Lebensqualität der Menschen. Er muss daher für alle Altersgruppen zugänglich sein und ein Miteinander der Generationen ermöglichen. Außerdem dient er der sozialen Integration und bietet die Möglichkeit zur sozialen Interaktion.

In Kahla sind eine Vielzahl verschiedener Sportvereine ansässig, zum Beispiel:

- SV 1910 Kahla e.V. mit 10 Abteilungen (Fußball, Tischtennis, Volleyball usw.), der SV 1910 Kahla bietet in Zusammenarbeit mit dem Kreissportbund Saale-Holzland und den Kahlaer Schulen Sport-Arbeitsgemeinschaften (AG) an
- BSG Chemie Kahla
- Kahla SV 1999 e. V.
- Kahlaer Wandergruppe e. V.
- Kampfkunst Kahla e.V.
- Ringerverein Nimfa Kahla e. V.
- Sportschützenclub Kahla e. V.
- Kahlaer Schützengesellschaft 1996 e. V.
- Modellsport Kahla e. V.
- Sportanglerverein Kahla e. V. 1924
- Seesportverein Kahla e. V.
- Hundesportverein Kahla e. V.

Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sind in Kahla den jeweiligen Schulen zugeordnet (siehe auch Kapitel 4.5.1) und erhalten kein separates Planzeichen:

- Turnhalle Staatliche Regelschule „Johann-Wilhelm-Heimbürge“, Am Langen Bürgel 19
- Turnhalle Staatliches Gymnasium "Leuchtenburg", Schulstraße 18
- Turnhalle Staatliches Förderzentrum "Siegfried Schaffner" Kahla, Brückenstraße 1a.

Methodischer Hinweis: Sportanlagen, die in ihrem Erscheinungsbild einen Grün- und Freiflächencharakter aufweisen, werden im Planteil als Grünflächen mit der jeweiligen Zweckbestimmung (z.B. Sportplatz / Sportfläche, Schwimmbad, Golfplatz usw.) dargestellt (siehe auch Kapitel 4.8.5 Grünflächen – Sportplätze / Freisportanlagen).

4.6 Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

Im Flächennutzungsplan werden entsprechend seines auf die Grundzüge der gemeindlichen Entwicklung ausgerichteten Charakters gemäß §5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB nur "**Flächen für den überörtlichen Verkehr und örtliche Hauptverkehrszüge**" dargestellt. Dies sind: Hauptverkehrsstraßen, Flächen für sonstige Verkehrsanlagen (einschließlich Parkplätze / Parkhäuser), Bahnanlagen mit ihren Haltepunkten und die Rad- bzw. Wanderfernwege.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für den überörtlichen Verkehr und örtliche Hauptverkehrszüge im Sinne des BauGB besitzen eine regionale Bedeutung und bündeln die Verkehrsströme des Individual- und Güterverkehrs.

4.6.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV), ÖPNV

4.6.1.1 Ausgangssituation / Bestand

Überörtliche **Hauptverkehrszüge** in der Stadt Kahla sind die Bundesstraße B88 als bedeutsame Verkehrsachse von Jena nach Rudolstadt / Saalfeld (> 10.000 Kfz/24h), die das Stadtgebiet von Nord nach Süd durchschneidet, sowie die Landes- und Kreisstraßen, die die Stadt Kahla engmaschig in das Thüringer Straßennetz einbinden. Eine Querung der Saale erfolgt über Brücken südöstlich der Innenstadt (L1062 Richtung Seitenroda / Leuchtenburg) sowie am nördlichen Gemarkungsrand (K166 Richtung Großpürschütz). Innerstädtisch ergänzen vor allem die Bahnhofstraße / Christian-Eckardt-Straße, die Bachstraße sowie die Bergstraße das örtliche Hauptstraßennetz.

Die überörtlichen Hauptverkehrszüge führen nicht durch die historische Altstadt Kahlas, sondern umfahren diese. Die dicht bebaute Altstadt ist durch ein historisch entstandenes Straßen- und Wegesystem erschlossen, das sich vorwiegend mit Einbahnstraßen vom südwestlichen Eingang zum nordöstlichen Ausgang der Altstadt erstreckt. Diese Straßen werden aufgrund ihrer gesamtstädtischen Funktion im FNP ebenso dargestellt wie die über den rechtskräftigen Bebauungsplan „Einkaufszentrum Am Ölwiesenweg“ (Satzungsbeschluss 09/2010) festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Busbahnhof“.

Die Stadt Kahla liegt im Verkehrsverbund Mittelthüringen, der die Städte Erfurt, Weimar, Jena und Gera sowie die Landkreise Gotha, Weimarer Land, Saale-Holzland-Kreis, Saalfeld-Rudolstadt und Saale-Orla-Kreis umfasst und stellt gemäß dem VMT-Rahmenplan 2019-2023 einen wichtigen Verknüpfungspunkt zwischen schienengebundenem und straßengebundenem **Personennahverkehr** dar (vgl. Verkehrsgemeinschaft Mittelthüringen GmbH (VMT GmbH) 2019, S. 3/8 Anhang 4).

Kahla verfügt über kein eigenes ÖPNV-Angebot, ist jedoch über verschiedene Buslinien der JES Verkehrsgesellschaft mbH in das regionale und überregionale ÖPNV-Netz integriert (z.B. Richtung Jena, Pößneck, Stadtroda, Orlamünde). Zentraler Verkehrsknotenpunkt für den ÖPNV ist der Bahnhofsvorplatz. Innerhalb des Stadtgebiets von Kahla befinden sich weitere sechs Bushaltestellen, die je nach Reiseziel angefahren werden.

Abb. 29: JES Regionalkarte SHK und Jena

Damit werden im Flächennutzungsplan der Stadt Kahla **ca. 19,96 ha Verkehrsflächen im Bestand** (ohne ruhenden Verkehr) ausgewiesen.

Auswirkungen Ausbau B88: Der mit dem Projekt „Um- und Ausbau der B88 vom Knotenpunkt L 2309 Altendorf über Kahla (incl. OD) bis Großeutersdorf“ geplante Ausbau der B88 wird die Verkehrssituation in Kahla

grundlegend verändern. Es sind erhebliche Eingriffe in die bestehende Verkehrs- und Flächenstruktur zu erwarten. Gemäß der im Kapitel 3.2 Sonstige Planungen – Ausbau B88 erläuterten Grundsätze werden im vorliegenden Planungsstand „Entwurf“ des Flächennutzungsplans die Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge nach der heutigen Situation dargestellt. Die geänderte Darstellung erfolgt erst mit Konkretisierung der Verkehrsplanung (dann: C.-Eckardt-Straße und K192 Greudaer Weg B88 bis Gewerbegebiet „Im Camisch“ entfallen als dargestellte Hauptverkehrsstraßen / neu dargestellt: neuer Hauptknoten Anschluss Kahla, verlängerte Thälmannstraße, K166 Anbindung Großpörschütz durch Gewerbegebiet „Im Camisch“).

4.6.2 Ruhender Verkehr

4.6.2.1 Ausgangssituation / Bestand

Während außerhalb der Altstadt ausreichend Parkplätze zur Verfügung stehen, stellt die Parkplatzsituation innerhalb der Kahlaer Altstadt ein ernstzunehmendes Problem dar.

Mit weiterem Sanierungsfortschritt und der damit verbundenen Wiedernutzung derzeit leerstehender Flächen ist künftig von einer verstärkten Nachfrage nach innerstädtischen bzw. innenstadtnahen Stellplätzen auszugehen. Im fußläufigen Umfeld der historischen Altstadt sind nur vier öffentliche Parkplätze mit einem geringen Angebot vorhanden, wodurch ein erhöhter Parkplatzsuchverkehr in der Altstadt verursacht wird.

Neben der Darstellung der Hauptverkehrsstraßen sichert der Flächennutzungsplan im Bestand entsprechend ihrer öffentlichen Bedeutung **ca. 1,10 ha Flächen für Verkehrsanlagen mit der besonderen Zweckbestimmung Parkplatz**. Folgende bestehende (öffentliche) Parkplätze werden dargestellt:

- Parkplatz Badweg / Gries
- Parkplatz Grabenweg
- Parkplatz Rudolstädter Straße
- Parkplatz Christian-Eckardt-Straße
- Parkplatz Gabelsberger Straße

4.6.2.2 Planungen – ruhender Verkehr

Der Flächennutzungsplan sichert die bestehenden öffentlichen Parkplätze. Darüber hinaus werden folgende Flächen für Verkehrsanlagen mit der besonderen Zweckbestimmung Parkplatz neu dargestellt:

Fläche 1: P+R Parkplatz am Bahnhof – neue Stellplatzfläche ca. 0,19 ha

Bestand / Luftbild

Planung

Der Bahnhof Kahla stellt gemäß VMT-Rahmenplan 2019-2023 einen wichtigen Verknüpfungspunkt zwischen schienengebundenem und straßengebundenem Personennahverkehr dar. (vgl. Verkehrsgemeinschaft Mittelthüringen GmbH (VMT GmbH) 2019, S. 3/8 Anhang 4) Er ist eine zentrale Umsteigestelle für die verschiedenen Angebote im öffentlichen Personennahverkehr (Bus / Bahn) und bietet mit seiner hervorragenden Anbindung an die Kernstadt Kahla, die Einkaufsmöglichkeiten im Areal Ölwiesenweg sowie die Saaleaue mit ihren Erholungsfunktionen und ebenso den geplanten Wohn- und Arbeitsbereichen eine hohe Funktionalität. Der geplante **P+R Parkplatz am Bahnhof** unterstützt diese: optimales Parken am Bahnhof bedeutet reibungslose Mobilität. Durch das Vorhalten von P+R-Stellplätzen am Bahnhof wird der Reisende

angeregt, auf das eigene Auto zu verzichten und den ÖPNV zu nutzen. So wird der innerstädtische Individualverkehr entlastet.

Nach zwischenzeitlichen Abstimmungen bestehen von Seiten der DB InfraGo AG - bei Einhaltung entsprechender Auflagen – keine Einwände gegen die Errichtung einer P+R-Anlage am Bahnhof Kahla.

Fläche 2: Am Ölwiesenweg (Bahnquerung) – neue Stellplatzfläche ca. 0,14 ha

Bestand / Luftbild

Planung

Östlich der Bahnstrecke im Bereich der **Bahnquerung am Ölwiesenweg** wird eine Fläche für Verkehrsanlagen mit der besonderen Zweckbestimmung Parkplatz neu dargestellt, auf der entsprechend den Aussagen des „Masterplan Saaleaue“ (siehe auch Kapitel 3.3.3 Masterplan Saaleaue) ein stark durchgrünter Bedarfsstellplatz angelegt werden kann, der für Sportler und Besucher der angrenzenden Sportanlagen insbesondere bei Veranstaltungen zur Verfügung steht.

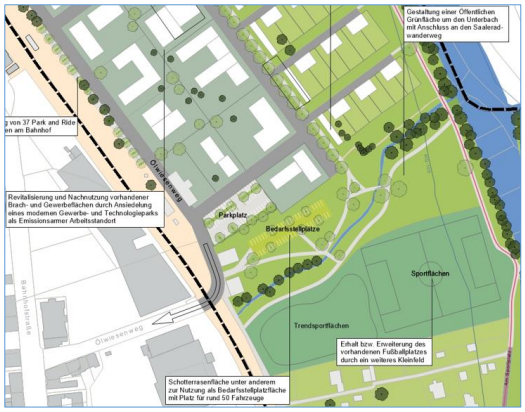


Abb. 30: Ausschnitt Masterplan

Fläche 3: „Am Gries“ nördlich der Bahn – neue Stellplatzfläche ca. 0,22 ha

Bestand / Luftbild

Planung

Die Teilfläche der Kleingartenanlage **„Am Gries“ nördlich der Bahn** soll zukünftig in Verbindung mit dem bestehenden Parkplatz Badweg / Gries das innerstädtische Parkplatzangebot ergänzen.

Weitere integrierte, innenstadtnahe Parkplätze sollen mit der urbanen Quartiersbebauung der Brachfläche Dammweg / Bachstraße / Jenaische Straße entstehen (Darstellung der Fläche: gemischte Baufläche, vgl. Kapitel 4.2.2 Neuausweisung von gemischten Bauflächen).

4.6.3 Nahmobilität (Rad- / Fußverkehr)

4.6.3.1 Ausgangssituation / Bestand

Die Nahmobilität - vor allem der Fuß- und Radverkehr – ist ein Grundbaustein für eine effiziente, gesunde, klima- und ressourcenschonende und nicht zuletzt bezahlbare Mobilität aller Altersgruppen. Sie ist als „Basismobilität“ unabdingbare Voraussetzung für ein gesundes und urbanes Leben in der Zukunftsgesellschaft.

Die Stadt Kahla ist im RP-OT 2024-GV als Gemeinde mit überörtlich bedeutsamen Tourismusfunktionen benannt. (Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen 2024, S. 171, Z 4-5) Die touristische Infrastruktur ist entsprechend zu sichern und zu entwickeln (vgl. Kapitel 3.1.2 Regionalplan Ostthüringen). Auch wenn die Verbesserung der Verkehrswege der Nahmobilität (z.B. ausreichende Gehwegbreiten / Radwege, Barrierefreiheit, Querungsstellen etc.) nur bedingt über die Flächennutzungsplanung erreichbar ist, kommt den regionalen und überregionalen Verbindungen aufgrund der naturräumlichen Lage der Stadt Kahla im Saaletal eine besondere Bedeutung zu.

Radwege

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kahla wird der **Radfernweg „Saaleradweg"** (Deutschlandroute D11) mit seiner nationalen und internationalen Bedeutung entsprechend dem „Radverkehrskonzept 2.0 für den Freistaat Thüringen“ des Landes Thüringen als überregionale touristische Radroute aufgenommen.

Ein Alltags-Radwegenetz innerhalb des Stadtgebietes ist nur punktuell als lokale Radwegeführung vorhanden.

Wanderwege

Der **„Lutherweg“** verbindet historische Stätten der Reformation und wendet sich an Pilger, Wanderer und Besucher, die an der Reformation und ihren Wirkungen interessiert sind. Im Rahmen der Ostroute verläuft der Lutherweg zwischen Neustadt an der Orla und Jena auch durch die Stadt Kahla.

Der im Stadtgebiet Kahlas deckungsgleich verlaufende **„Feengrotten-Kyffhäuser-Weg“** stellt eine abwechslungs- und aussichtsreiche Nord-Süd-Verbindung durch Thüringen dar und verbindet die Feengrotten in Saalfeld mit dem Kyffhäuserdenkmal auf der Reichsburg Kyffhausen.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kahla wird der Verlauf dieser Hauptwanderwege dargestellt und damit gesichert.

4.6.3.2 Planungen Nahmobilität

Im INSEK 2025 nimmt die Einbindung und Förderung des Rad- und Wanderwegenetzes als Teil der touristischen Infrastruktur einen wichtigen Stellenwert ein: „Neben dem Städtetourismus, welcher vorrangig Tagestouristen anzieht, soll auch der Naturtourismus als sanfte Form des Tourismus ausgebaut werden. Diesbezüglich ist ein Ausbau der Rad- und Wanderwegenetze in und um Kahla notwendig.“ (Stadt Kahla 2015, S. 87)

Radwege

Im Kapitel Tourismus des Integrierten Regionalen Entwicklungskonzepts (IREK) des SHK werden strategisch wichtige Projekte für die Teilregionen des Saale-Holzland-Kreises benannt:

„Ausbau der Infrastruktur und aktivtouristischen Angebote entlang der Saale, u. a.

- Ausbau der Verknüpfung vom Saaleradweg zum Ilmtal-Radweg (Richtung Weimarer Land) über den Reinstädter Grund mit Anschluss von Kahla (inkl. Verbesserung der Radwegesituation im Reinstädter Grund) sowie der Verknüpfung in Richtung Milda / Bucha / Jena / Weimar
- Verlegung des Saaleradweges unterhalb vom Dohlenstein inkl. Neubau einer Brücke über die Saale oder Nutzung der Bestandsbrücke“ (Saale-Holzland-Kreis 2022a, S. 142)

Auch das Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Kahla sieht in seinen **Zielstellungen im Handlungsfeld E – Mobilität und Verkehr** die Vernetzung des Saale-Radwanderweges mit der Altstadt vor: „Der direkt an der Stadt Kahla vorbeiführende Saale-Radwanderweg soll, wie bereits im Handlungsfeld C – Tourismus, Kultur und Freizeit aufgezeigt, mit der Altstadt vernetzt werden, um die Anzahl der Besucher der historischen Altstadt zu erhöhen. Hierfür ist die Ausweisung (Beschilderung) einer Radwegeführung vom Saale-Radwanderweg in die Altstadt erforderlich.“ (Stadt Kahla 2015, S. 93)

Zur Weiterentwicklung des Radverkehrsnetzes hat der Saale-Holzland-Kreis sein Radverkehrskonzept 2022/23 fortgeschrieben. Gegenstand sind der touristische und der Alltagsradverkehr. Das Konzept ist die Basis für Bestandspflege und Weiterentwicklung des Radverkehrsnetzes im Kreis und damit übergeordnete Planung für die Stadt Kahla.

Folgende Aussagen betreffen die Stadt Kahla:

- Für die Weiterentwicklung der überregionalen und regionalen Radrouten im Saale-Holzland-Kreis soll die Änderung des Saaleradwegs zwischen Kahla und Großpürschütz geprüft werden. Die geplante linksseitige Führung erleichtert Zugang zur Altstadt Kahla und vermeidet den durch Steinschlag gefährdeten rechtsseitigen Verlauf. (vgl. Saale-Holzland-Kreis 2023, S. 29–30)
- Die Verbindung Jena – Kahla ist als mögliche Radvorrangroute zu prüfen (Machbarkeitsstudie). (vgl. Saale-Holzland-Kreis 2023, S. 40)
- Aus der Online-Befragung der Bevölkerung ergab sich eine besondere Bedeutung der Rad-Verbindung Gumperda – Kahla. (vgl. Saale-Holzland-Kreis 2023, S. 6, Anlage 6)

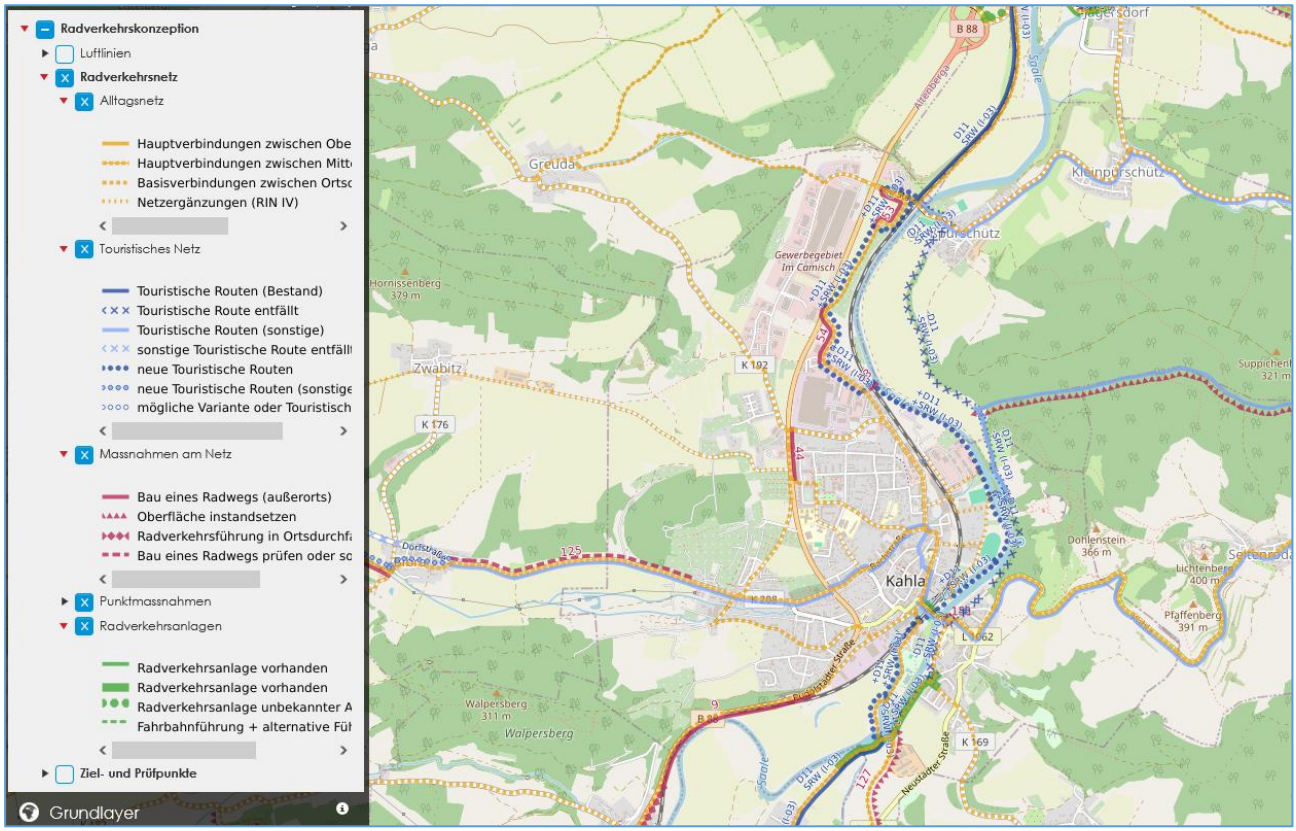


Abb. 31: Radverkehrskonzept Saale-Holzland-Kreis, Radverkehrsnetz (Quelle: http://gis.isup.de/index.php/view/map/?repository=shk&project=SHK_Online)

Der geplante veränderte Verlauf des **Radfernwegs „Saaleradweg"** (Deutschlandroute D11) im Stadtgebiet Kahla entsprechend dem Radverkehrskonzept des Saale-Holzland-Kreises erleichtert den Zugang zur Altstadt Kahla und vermeidet den durch Steinschlag gefährdeten rechtsseitigen Verlauf. Er ist auch Entwicklungsziel des „Masterplan Saaleaue“ und wird dementsprechend im Planteil des Flächennutzungsplans als Planung / sonstige Nutzungsregelung, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt ist, gemäß § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich übernommen (siehe auch Kap. 5.2.5 Verlegung des Saaleradwegs, Alltagsradwege).

Der Entwurf des Radverkehrskonzepts des SHK sieht außerdem eine große Anzahl von Verbindungen für den **Alltagsradverkehr** vor, kategorisiert nach „Hauptverbindungen zwischen Mittel- und Grundzentren“, „Basisverbindungen zwischen Ortschaften“ und „Netzergänzungen“.

Aus Sicht der Flächennutzungsplanung der Stadt Kahla haben hierbei folgende Achsen als Radwege (und selbstverständlich gleichzeitig auch als Fußwege) eine besondere Bedeutung in der Stadtstruktur …

… zur Anbindung des Bahnhofs / Busbahnhofs als zentralen Knotenpunkt des ÖPNV:

- aus Richtung Bibra ←→ Bachstraße ←→ Bahnhof
- aus Richtung Greuda ←→ Christian-Eckhardt-Straße ←→ Bahnhof
- aus Richtung Zwabitz ←→ Porzellanquartier ←→ Bahnhof (Die noch nicht final abgestimmte Streckenführung im Bereich Porzellanquartier wurde geringfügig verändert, um die Anbindung des Bahnhofs / Busbahnhofs zu priorisieren.)

… zur Anbindung der kernstädtischen Angebote an den überregionalen Radwanderverkehr:

- Saaleradweg (Bereich Bahnquerung E.-Thälmann-Straße) ←→ Kernstadt (über Heimbürgestraße, Saalstraße) ←→ Saaleradweg (Bereich Gries)

… und zur Anbindung der Erholungsflächen der Saaleaue (einschließlich der geplanten Bauareale):

- Bahnhof / Einzelhandel Ölwiesenweg ←→ Saaleaue.

Die Führung des innerörtlichen Binnenverkehrs obliegt den Kommunen. Die o.g. Strecken werden im Flächennutzungsplan daher ebenfalls gemäß § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich übernommen (siehe auch Kapitel 5.2.5 Verlegung des Saaleradwegs, Alltagsradwege).

4.6.4 Flächen für Bahnanlagen / Haltepunkte

Im Flächennutzungsplan wird folgende Schienenverbindung nach Regionalplan Ostthüringen 2012 (Karte 3-1 Verkehr) als Teil des regionalen und überregionalen Schienennetzes gesichert:

Europäisch bedeutsame Schienenverbindung: „Halle/Leipzig – Jena – Nürnberg (Saalbahn)“.

Über den Schienenweg ist Kahla mit ca. 15 min Fahrzeit und einer engen Taktung komfortabel an das Oberzentrum Jena angeschlossen. Die Anbindung an die Oberzentren Gera und Leipzig sowie die Mittel- und Grundzentren Weimar, Rudolstadt / Saalfeld und weitere Orte im Umkreis erfolgt über den Hauptumsteigepunkt Jena-Göschwitz. Der Regionalverkehr übernimmt damit eine wichtige Aufgabe im täglichen Pendelverkehr in der Region.

Die bestehenden Bahnanlagen im Stadtgebiet Kahla haben insgesamt eine **Fläche von ca. 10,70 ha**.

Nutzungsänderung / Rücknahme von Flächen für Bahnanlagen

Im direkten räumlichen Bezug zum **Bahnhof Kahla** soll eine ggfs. nicht mehr für Bahnzwecke genutzte **Teilfläche der bestehenden Bahnanlagen** (ca. 0,19 ha) für einen P+R Parkplatz umgenutzt werden (siehe auch Kapitel 4.6.2.2 Planungen - ruhender Verkehr, Fläche 1). Diese zukünftige Nutzung ist abhängig von den planerischen Absichten der Deutschen Bahn AG – hierzu fanden erste Sondierungsgespräche bereits statt. Danach bestehen von Seiten der DB InfraGo AG - bei Einhaltung entsprechender Auflagen – keine Einwände gegen die Errichtung einer P+R-Anlage am Bahnhof Kahla.

4.7 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen, Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Zur **technischen Infrastruktur** gehören die Bereiche der Wasserversorgung, der Versorgung mit Gas, Strom und Fernwärme, der Abwasser- und der Abfallbeseitigung, aber auch Anlagen zur Nutzung regenerativer Energiequellen.

Im Flächennutzungsplan werden gemäß §5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB Flächen mit übergeordneter Bedeutung für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, für Ablagerungen sowie die Hauptversorgungs- und Hauptentsorgungsleitungen ungeachtet der Trägerschaft dargestellt.

4.7.1.1 Ausgangssituation / Bestand

Die Netze und Anlagen der stadttechnischen Infrastruktur besitzen eine hohe Bedeutung für die Funktionsfähigkeit des Gemeindegebiets. Entsprechend seiner Standortvorsorge- und Standortsicherungsfunktion stellt der Flächennutzungsplan **ca. 2,99 ha Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen im Bestand** dar. Die Flächen sind mit entsprechenden Symbolen ihrer Zweckbestimmung zugeordnet.

Trinkwasserversorgung

Die Stadt Kahla ist Verbandsmitglied im Zweckverband zur Wasserversorgung und Abwasserentsorgung der Gemeinden im Thüringer Holzland (ZWA „Thüringer Holzland“). Dieser ist in seinem Verbandsgebiet als kommunaler Aufgabenträger abwasserbeseitigungspflichtig und für die Trinkwasserversorgung verantwortlich.

Die Trinkwasserversorgung in Kahla erfolgt aus zwei Tiefbrunnenanlagen in Kleinpürschütz, der Quelle Aschborn, den Tiefbrunnen Heinketal (nur für Havarieeinspeisung) und den Quellen im Leubengrund. (vgl. Stadt Kahla 2015, S. 53)

Bestehende Anlagen / Einrichtungen:

- Hochbehälter am Zwabitzer Weg

In der vorliegenden Genehmigungsvorlage des Regionalplans (RP-OT 2024-GV) wird zur Wasserwirtschaft unter G 3-43 auf die erforderliche Freihaltung einer „Fernwasserleitungstrasse von Kahla nach Jena“ verwiesen (siehe auch Kapitel 3.1.2 Übergeordnete Planungen und Ziele, Regionalplan Ostthüringen (RP-OT 2024-GV)). Die Lage / Ausdehnung des Freihaltebereichs ist in der Raumnutzungskarte des RP-OT 2024-GV nicht verzeichnet und daher noch nicht in den Planteil aufgenommen. Die Fernwasserleitungstrasse von Kahla nach Jena steht langfristig für die Planung einer Einspeisung von Fernwasser in das Stadtgebiet Jena zur Verfügung, sollte sich hierfür aus Gründen der Wasserqualität oder der Wassermenge (Klimakrise) der örtlichen Wasservorkommen eine Notwendigkeit ergeben.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung liegt ebenfalls im Zuständigkeitsbereich des ZWA Holzland. Für mehr als 6.800 Einwohner und sämtliche Industrie- und Gewerbebetriebe der Stadt Kahla wird das anfallende Abwasser mechanisch-biologisch-chemisch nach dem Stand der Technik in der Kläranlage Kahla gereinigt. Lediglich 3,5% der Einwohner, vorrangig im Bereich Heerweg, Am Alten Gericht, Oberbachweg und Bibraer Landstraße sind noch nicht an die öffentliche Kläranlage angeschlossen. Das öffentliche Kanalnetz der Stadt Kahla wurde in den vergangenen 25 Jahren größtenteils erneuert. (vgl. Stadt Kahla 2015, S. 53)

„Im Siedlungsgebiet Kahla (einschließlich Kahla-Löbschütz) gibt es neben der Wohnbebauung ausgeprägte Industrie- und Gewerbeansiedlungen. Das Gebiet wird im Wesentlichen im Mischsystem entwässert, in den Erschließungsgebieten liegen jedoch Trennsysteme vor. Die Abwasserableitung erfolgt über die Einzugsbereiche der Hauptsammler zur zentralen Kläranlage Kahla. Sie hat eine Ausbaugröße von 26.700 EW. Die Kläranlage leitet in die Saale ein. […] Die Entwässerung des Siedlungsgebiets Kahla erfolgt im Wesentlichen nach dem Stand der Technik. Wesentliche Änderungen sind nicht beabsichtigt. Der künftige Investitionsbedarf wird vorrangig aus Erweiterungs- („Kahla-West“) und Ersatzinvestitionen und aus Investitionen infolge

von Straßenbaumaßnahmen resultieren. Aus den Siedlungsgebieten Gumperda, Bibra, Großeutersdorf und Freienorla soll Schmutzwasser in das Kanalnetz des Siedlungsgebiets Kahla und damit zur Kläranlage Kahla übergeleitet werden. Daraus resultiert an der Kläranlage Kahla jedoch kein Erweiterungsbedarf.“ (ZWA „Thüringer Holzland“ 2021, S. 145)

Bestehende Anlagen / Einrichtungen:

- Kläranlage Saaleaue / Ölwiesenweg.

Versorgung mit elektrischer Energie, Gasversorgung

Die Strom- und Erdgasversorgung der Stadt Kahla erfolgt durch die Thüringer Energienetze GmbH.

Bestehende Anlagen / Einrichtungen:

- Hauptversorgungsleitung Strom (110 kV-Leitung) bis Umspannwerk Kahla (Bibraer Landstraße)

Darüber hinaus existieren im Bereich der erneuerbaren Energien drei große Photovoltaikanlagen (Agrargenossenschaft Kahla, Porzellanwerk, Einkaufszentrum „Ölwiesenweg“) auf den jeweiligen Gebäudekomplexen sowie punktuell auf Einzelgebäude bezogene solarthermische Anlagen.

Versorgung mit Breitbandanschlüssen

Die Versorgung mit leistungsfähigen Breitbandanschlüssen ist Voraussetzung für wirtschaftliches Wachstum und ein wesentlicher Standortfaktor. Gemäß dem Breitbandatlas des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI) ist in Kahla generell eine Grundversorgung der Stadt Kahla bis 6 Mbit/s Downloadgeschwindigkeit (leitungsgebunden bzw. drahtlos) vorhanden, im Bereich östlich der Bundesstraße B88 und nördlich der Landesstraße L1062 sogar bis 16 Mbit/s, punktuell in sehr geringem Umfang auch bereits 30 Mbit/s (nur leitungsgebunden). Anbieter der Breitbandversorgung ist die Deutsche Telekom AG sowie diverse Mobilfunkbetreiber. (vgl. Stadt Kahla 2015, S. 53)

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung der Stadt Kahla wird durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Saale-Holzland-Kreises (AWB) gewährleistet.

Im Geltungsbereich des FNP liegt ein Teil der Deponie Kahla "Eichholz" (siehe Kapitel 5.2.8 Deponien nach Kreislaufwirtschaftsgesetz).

Im Bereich des FNP der Stadt Kahla sind zurzeit keine abfallrechtlichen Zulassungsverfahren anhängig.

4.8 Grünflächen

Grünflächen sind im Wesentlichen begrünte Flächen, die einem bestimmten städtebaulichen Zweck dienen und dabei ein Mindestmaß an Eigenständigkeit ausweisen. Sie dienen der städtebaulichen Gliederung, der Gesundheit, Erholung, Freizeit-und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Außerdem erfüllen sie wichtige Funktionen hinsichtlich ökologischer Belange und der lokalen Klimaregulierung. Im Sinne des Baugesetzbuches sind unter Grünflächen sowohl öffentliche als auch private Grünflächen zu verstehen, die im Flächennutzungsplan jedoch nicht unterschieden werden. Grünflächen sind einerseits abzugrenzen von Flächen für die Landwirtschaft und Wald, andererseits von bepflanzten Flächen in Bauflächen, die Teil von diesen sind (zum Beispiel Vorgärten, Straßenbegleitgrün etc.).

Grünflächen werden im Flächennutzungsplan gemäß §5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt. Es kann die **Zweckbestimmung von Grünflächen** durch ein ergänzendes Planzeichen dargestellt werden. Im Flächennutzungsplan Kahla werden Grünflächen daher folgende Zweckbestimmungen zugewiesen: **Kleingärten (nach Bundeskleingartengesetz – BKleingG), sonstige Freizeit- und Erholungsgärten, Parkanlagen, Friedhöfe, Spielplätze sowie Sportplätze / Freisportanlagen**. Die Darstellung verdeutlicht grundsätzlich, dass in diesen Flächen eine Bebauung nicht oder nur in dem für die Nutzung notwendigen, untergeordnetem Ausmaß möglich ist.

Die Siedlungsentwicklung Kahlas ist seit jeher eng an den Verlauf der Saale und die sie begleitenden Grünbereiche geknüpft. Außerhalb der historischen Altstadt, die nur wenige grüne Freiflächen bietet, ist die Siedlungsfläche von Kahla aufgrund ihrer recht aufgelockerten Bebauungsstruktur in der Regel gut durchgrünt. Auch die vielen Gartenanlagen haben einen wichtigen Einfluss auf die Attraktivität der Stadt und bestimmen in großem Maße das Stadtbild von Kahla.

Die Grünbereiche stellen ein wichtiges Element als Naherholungsraum, als attraktive Wegeverbindung und als klimatischer Ausgleich zum urbanen Stadtraum dar. Qualität, Erreichbarkeit und Erlebbarkeit der Grünflächen sind entscheidende Aspekte für die Nutzung durch die Bewohner.

Die Grünflächen in der Saaleaue bilden einen nahezu geschlossenen Grünzug, der die Stadt von Nord nach Süd durchquert. Mit unterschiedlichsten Funktionen prägt diese Kulturlandschaft gemeinsam mit dem über der Saale aufragenden Dohlenstein das Stadtbild und hat einen hohen Erholungswert für die Einwohner der Stadt.

Planungen gibt es (neben kleineren Verschnittflächen) insbesondere im Bereich Ölwiesenweg / Saaleaue, im Areal An der Ziegelei und im Bereich der Agrargenossenschaft Kahla eG. Diese werden - je nach Zweckbestimmung – ebenso wie Nutzungsänderungen / Rücknahmen von Grünflächen in den nachfolgenden Kapiteln erläutert.

4.8.1 Kleingärten nach Bundeskleingartengesetz (BKleingG), sonstige Freizeit- und Erholungsgärten

Die Stadt Kahla verfügt aufgrund ihrer reizvollen landschaftlichen Lage im Saaletal über eine große Anzahl an Flächen, die mit den Erweiterungen der Stadt im 20. Jahrhundert als Garten- und Erholungsflächen für die Kahlaer Einwohner, aber auch für Erholungssuchende aus dem Umland entstanden sind.

Kleingärten nach Bundeskleingartengesetz

Mit dem Planzeichen für „**Kleingärten (BKleingG)“** stellt der Flächennutzungsplan die nach **Bundeskleingartengesetz** im „Regionalverband Jena / Saale-Holzlandkreis der Kleingärtner e.V.“ (im Weiteren kurz: Regionalverband) organisierten, bestehenden Kleingartenanlagen auf einer **Fläche von insgesamt ca. 18,14 ha** dar. Nach §1 BKleingG ist ein Kleingarten „[…] ein Garten, der dem Nutzer (Kleingärtner) zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, und zur Erholung dient [...]“. Der Kleingarten muss in einer Anlage liegen, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, z.B. Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern, zusammengefasst sind (Kleingartenanlage). Das BKleingG beinhaltet verbindliche Regelungen zum Umgang mit

den Kleingärten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan). Die Kleingartenanlagen sind Bestandteil des öffentlichen Grüns und für die Allgemeinheit zugänglich.

Im „Regionalverband Jena / Saale-Holzlandkreis der Kleingärtner e.V." sind im Stadtgebiet Kahla Gärten in 12 Kleingartenanlagen organisiert. Aufgrund einer differenzierten (und heute nicht mehr nachvollziehbaren) geschichtlichen Entwicklung sind einige dieser Anlage in mehrere Teilflächen gesplittet, die teilweise ohne einen räumlichen Bezug zueinander im Stadtgebiet verstreut liegen.

Einige dieser Teilflächen weisen zwar eine kleinere Flächengröße als die prinzipielle Darstellungsschwelle im Flächennutzungsplan (unter 0,5 ha) auf – aufgrund ihres besonderen Schutzes durch das BKleingG und ihrer Zugehörigkeit zu (größeren) Kleingartenanlagen werden diese Flächen im Planteil dennoch dargestellt.

RV-Nr.	Bezeichnung	Parzellen
071	Kleingartenanlage „Birkenhain I" (3 Teilflächen)	20
072	Kleingartenanlage „Birkenhain II" (3 Teilflächen)	47
073	Kleingartenanlage „Am Heerweg" (4 Teilflächen)	70
074	Kleingartenanlage „Pürschützer Weg"	12
075	Kleingartenanlage „Am Sandacker" (2 Teilflächen)	23
076	Kleingartenanlage „Am Stein" (2 Teilflächen)	25
077	Kleingartenanlage „Am Spritzborn"	18
078	Kleingartenanlage „Walpersberg" (3 Teilflächen)	87
089	Kleingartenanlage „Am Gries"	17
099	Kleingartenanlage „Altes Gericht"	27
102	Kleingartenanlage „Heimbürge"	44

(Regionalverband der Kleingärtner Jena / SHK o. J.)

Hinweis: Die Erhaltung und Förderung des Kleingartenwesens ist die Aufgabe der Kleingärtnerverbände und ihrer Vereine. Sie sind verpflichtet, den spezifischen Charakter der Kleingartenanlagen einheitlich zu wahren und eine sinnvolle kleingärtnerische Nutzung gemäß §1 des Bundeskleingartengesetzes zu sichern. Der FNP sichert daher (mit Ausnahme der im Weiteren erläuterten Rücknahmen) die vom Regionalverband angegebenen Flächen durch deren Darstellung.

Mit mehr als 25 m² Kleingartenfläche pro Einwohner besteht somit in Kahla eine überdurchschnittlich gute Versorgungssituation mit Kleingärten. Allerdings weisen die Anlagen oftmals Altersstrukturen auf, die von Überalterung geprägt sind. Dies kann in Verbindung mit der teilweise geringen Parzellenanzahl zu eingeschränkt funktionsfähigen Vereinsstrukturen führen.

Innerhalb der bestehenden Kleingärten des Regionalverbands gibt es derzeit kaum Leerstand. Einer der Gründe für den geringen Leerstand kann der verhältnismäßig hohe Anteil an Gärten sein, die real nicht kleingärtnerisch genutzt werden, obwohl sie sich in einer Kleingartenanlage befinden. Es ist möglich, dass bei einer konsequenten Durchsetzung des Bundeskleingartengesetzes ein deutlich höherer Leerstand vorzufinden wäre.

Aufgrund der bestehenden, überdurchschnittlichen Ausstattung Kahlas mit Kleingärten als auch mit sonstigen Gärten sowie der kurzen Anbindung an den die Stadt umgebenden attraktiven Landschaftsraum sieht die Stadt keine Notwendigkeit, neue Gartenflächen auszuweisen.

Nutzungsänderung / Rücknahme von bestehenden Kleingärten

Die ehemalige Kleingartenanlage **„Oberbachweg"** ist seit über zehn Jahren faktisch nicht mehr existent. Der „Regionalverband Jena / Saale-Holzlandkreis der Kleingärtner e.V." hat in dieser Zeit mit einzelnen Nut-

zern Einzelverträge abgeschlossen, die grundsätzlich dem Bundeskleingartengesetz unterliegen. Die besonderen Regelungen des BKleingG sind jedoch überwiegend nicht (mehr) eingehalten Der Regionalverband beabsichtigt nun, die betreffende Fläche aus dem bestehenden Generalpachtvertrag mit der Stadt Kahla herauszulösen und strebt hierfür einen einvernehmlichen Aufhebungsvertrag an. Entsprechende Musterverzichtserklärungen sind den noch aktiven Nutzern zur Prüfung und Unterschrift übergeben worden - nach Eingang der unterzeichneten Verzichtserklärungen sollen entsprechende Aufhebungsverträge erstellt werden.

Die Fläche bietet im Sinne des Prinzips „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ / „Stadt der kurzen Wege“ die Möglichkeit einer Umnutzung als Wohnbaufläche (siehe Kapitel 4.1.2.2 Planungen Wohnbauflächen).

Von der Kleingartenanlage **„Am Gries“** soll die Teilfläche nördlich der Bahn mittelfristig aus dem RV herausgelöst werden und zukünftig in Verbindung mit dem bestehenden Parkplatz Badweg / Gries das innerstädtische Parkplatzangebot ergänzen (siehe Kapitel 4.6.2.2. Planungen – ruhender Verkehr).

„Wird ein Kleingartenpachtvertrag über einen Dauerkleingarten nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 oder 6 gekündigt, hat die Gemeinde geeignetes Ersatzland bereitzustellen oder zu beschaffen […]“ (§14 Abs. 1 BKleingG).

In der Stadt Kahla kann davon ausgegangen werden, dass innerhalb der bestehenden Kleingartenanlagen auch Potenzial für zukünftig aufzugebende Kleingärten besteht. So weist zum Beispiel die Kleingartenanlage „Heimbürge“ (Eigentümer Stadt Kahla) eine Parzellengröße im Durchschnitt von über 800 m² auf. Hier könnte ggfs. eine Nachfrage durch eine Neustrukturierung / Verdichtung gedeckt werden.

Sonstige Freizeit- und Erholungsgärten

Sonstige, nicht im Regionalverband organisierte Gartenanlagen werden im Flächennutzungsplan als Grünflächen mit einer eigenen Zweckbestimmung **„Sonstige Freizeit- und Erholungsgärten“ (ca. 63,10 ha)** dargestellt. Durch die Darstellung dieser bestehenden Gärten im Flächennutzungsplan bringt die Gemeinde zum Ausdruck, dass in diesen Bereichen eine bauliche Entwicklung oder Verfestigung planerisch nicht beabsichtigt ist, sondern hier die vorhandene Naturausstattung mit ihren ökologischen Funktionen im Vordergrund steht und der Schwerpunkt auf die Erhaltung des vorhandenen Freiflächenanteils gelegt werden soll.

Nutzungsänderung / Rücknahme von sonstigen Gärten

Aus städtebaulichen Gründen sollen folgende Teilbereiche derzeit bestehender sonstiger Gärten zukünftig als Innenpotenziale eine bauliche Nutzung erhalten:

Töpfergasse – neu: Wohnbaufläche (siehe Kapitel 4.1.2.2 Planungen – Wohnbauflächen Fläche 4)

Sollten im Ergebnis des derzeit in Erarbeitung befindlichen Stadt-Umland-Konzeptes Jena Potenzialflächen in Kahla feststehen beträfe dies außerdem folgende Flächen:

Untere Kohlau – neu: Potenzialfläche B (siehe Kapitel 4.1.3 Möglicher Wohnbauflächenbedarf aus der interkommunalen Zusammenarbeit mit der Stadt Jena)

Zwabitzer Weg / Tankstelle – neu: Potenzialfläche D (siehe Kapitel 4.1.3 Möglicher Wohnbauflächenbedarf aus der interkommunalen Zusammenarbeit mit der Stadt Jena)

4.8.2 Parkanlagen

4.8.2.1 Ausgangssituation / Bestand

Grundsätzlich ist für die Kahlaer Bürgerschaft der freie Landschaftsraum gut erreichbar. Städtische Parkanlagen, die als gestaltete Grünflächen dem Aufenthalt und der Erholung dienen, sind im Kahlaer Stadtgebiet nur kleinflächig vorhanden. So bietet zum Beispiel eine Parkanlage im Bereich Grabenweg / Bergstraße vor der Stadtmauer eine Klimakomfortinsel, die insbesondere den Bürgern der Kernstadt an heißen Tagen in zumutbarer Entfernung zu ihren Wohnungen zur Verfügung steht. Eine weitere Parkanlage im Bereich Richard-Denner-Straße / Am Langen Bürgel liegt im Zentrum des Kahlaer Plattenbaugebiets.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kahla werden **ca. 1,18 ha Grünflächen mit Zweckbestimmung „Parkanlagen“ im Bestand** an fünf Einzelstandorten ausgewiesen.

4.8.2.2 Planungen – Parkanlagen

Westentaschen-Park – neue Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlagen ca. 1,26 ha

Bestand / Luftbild

Planung

Mit dem „Masterplan Saaleaue“ (siehe auch Kapitel 3.3.3 Masterplan Saaleaue) wurde für die Saaleaue im Stadtgebiet Kahlas eine konkrete Strategie zur weiteren Entwicklung der einzelnen Teilbereiche erarbeitet. Im Bereich der unmittelbaren Verbindung zwischen Innenstadt und Saaleaue entlang des Unterbachs ist unter Öffnung und naturnaher Gestaltung des Bachlaufs die Einrichtung einer neuen öffentlichen Parkanlage geplant (Teilbereich I – Unterbach).

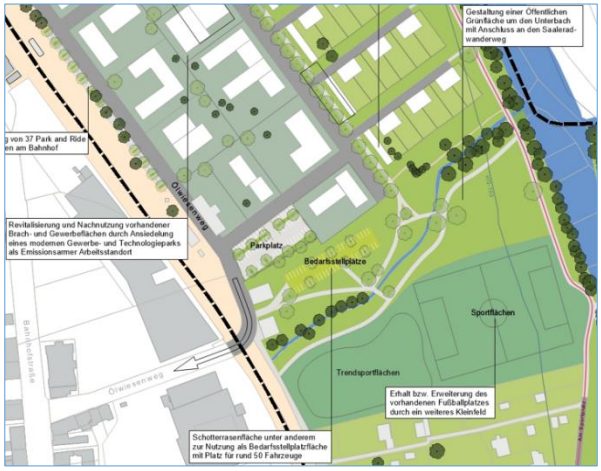


Abb. 32: Ausschnitt Masterplan Saaleaue

„[…] Wenn es gelingt, die teilweise brach liegenden bzw. nur geringfügig genutzten, privaten Gewerbegrundstücke sowie die angrenzenden privaten Gartenflächen in städtisches Eigentum zu überführen, kann hier ein neuer kleiner „Westentaschen-Park“ entstehen, der es den Bürgerinnen und Bürgern sowie den Besuchern der Stadt erlaubt, auf kurzem Weg direkt bis an die Saale zu gelangen bzw. sich in einer attraktiven öffentlichen Grünanlage an der Saale aufzuhalten und zu erholen. […]“ (Stadt Kahla 2023b, S. 20)

Eine attraktive öffentliche Grünfläche mit Zugang zur Saale kommt auch den geplanten Entwicklungen im nördlich angrenzenden Areal zugute - anspruchsvolle gewerbliche Nutzungen und hochwertiges Wohnen erfordern auch eine entsprechende Nutzung und Gestaltung der Nachbargrundstücke. Die neue Grünanlage kann außerdem dazu beitragen, die Erschließung der südlich angrenzenden Sportanlagen insbesondere hinsichtlich des Stellplatzbedarfes bei Veranstaltungen deutlich zu verbessern (siehe auch Kapitel 4.6.2.2 Planungen – ruhender Verkehr).

Für eine Teilfläche der geplanten Grünfläche ist im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) aufgrund der Vornutzungen ein Altlastenverdacht (Altstandort Baubetrieb, Kennziffer 06844, Status: Ersterfassung) registriert. Bei der Verdachtsfläche handelt es sich um das Betriebsgelände des ehemaligen Kreisbaubetriebes, die als Produktions- und Lagerflächen zwischen 1965 bis etwa 1991 genutzt wurden. Es liegt

eine Gefährdungsabschätzung von 1991 (erstellt: Geologisch Technische Gesellschaft mbH) vor. Im Ergebnis wurde in verschiedenen Bereichen (Schrottplatz, Öllager, LKW-Garage) eine Kontamination mit Kohlenwasserstoffen festgestellt. Insgesamt wurde ein Volumen von etwa 200 m² als grundwassergefährdend ausgewiesen. Weiterhin wurde im Bereich des ehemaligen Lagerplatzes für Dachanstriche ein weiterer Untersuchungsbedarf ausgewiesen. Unter Berücksichtigung des Alters der vorliegenden Analysen und sich seitdem ändernden Gesetzeslagen sowie der geplanten Entsiegelung werden Untersuchungen zur Abschätzung der Gefährdungslage des Schutzguts Grundwasser und unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung des Schutzguts Mensch erforderlich. Die Untersuchungen sind vor Beginn mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. (Hinweis: Für Gefährdungsabschätzungen von erfassten Altlastenverdachtsflächen können Fördermittel durch den Freistaat Thüringen beantragt werden.)

4.8.3 Friedhöfe

„Der Friedhof von Kahla wurde im Laufe der Jahrhunderte mehrfach verlegt. Zuerst befand er sich neben der Stadtkirche, wo heute die Grundschule steht, später unten an der Saale bei der Nikolaikirche (heute Gartenanlage), bis schließlich 1892 der Friedhof an der Landstraße nach Bibra eingeweiht wurde.“ (Evangelische Kirche in Mitteldeutschland o. J.)

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kahla werden **ca. 1,98 ha Grünflächen mit Zweckbestimmung „Friedhof“** im Bestand ausgewiesen.

Bestehende Anlagen / Einrichtungen:

- Friedhof Bachstraße 41, Friedhofskapelle
- Friedhof Nikolauskirche
- Friedhof Kirche Löbschütz.

4.8.4 Spielplätze

„In der Stadt verteilt finden sich fünf öffentliche Spielplätze, die überwiegend in einem sehr guten Zustand sind. Insbesondere der Indianerspielplatz am Saaleufer, der auch von Löbschütz aus gut erreichbar ist, wird von den Einwohnern sehr gut angenommen.“ (Stadt Kahla 2015, S. 38)

Aufgrund der geringen Flächengrößen werden die Spielplätze im Planteil nicht gesondert gekennzeichnet, sondern gehen in den sie umgebenden Zweckbestimmungen auf.

Bestehende Spielplätze (Beschreibungen auf https://spielplatznet.de/spielplatz/21452/Kahla)

- An der Saale
- Grabenweg / Bergstraße
- Am Langen Bürgel
- Am Freibad
- Fahrradparcour

4.8.5 Sportplätze / Freisportanlagen

4.8.5.1 Ausgangssituation / Bestand

Die Freisportanlagen sind überwiegend in den Saalegrünzug eingebettet und haben eine stadtweite und regionale Bedeutung. Die Stadt Kahla profitiert außerdem von der Lage im naturnahen Raum des mittleren Saaletals und der Anbindung an lokale, regionale und überregionale Rad- und Wanderwege.

Bestehende Anlagen / Einrichtungen:

- Stadion am Dohlenstein, Sportplatz SV 1910 Kahla, Am Sportplatz 9
- Vereine Badweg (Hundeverein, Anglerverein, Kanusport)
- Kanu-Einstiegsstelle an der Saale in Kahla
- Freibad, Badweg 5

Damit werden **ca. 9,38 ha bestehende Sportplätze / Freisportanlagen** durch die Darstellung im Bestand gesichert.

4.8.5.2 Planungen - Sportplätze / Freisportanlagen

Fläche für Trendsportarten – neue Grünfläche Zweckbestimm. Sportplätze / Freisportanlagen ca. 0,47 ha

Bestand / Luftbild

Planung

Das südlich des Unterbachs gelegene Spielfeld soll nach dem „Masterplan Saaleaue“ (Teilbereich I – Unterbach) als Teil der grünen Achse Innenstadt – Saaleaue (siehe auch Kapitel 4.8.2.2 Planungen – Parkanlagen) um eine **Fläche für Trendsportarten** erweitert werden, um so die Saaleaue als zentrale Sport- und Freizeiteinrichtung in Kahla zu stärken.

Für die geplante Grünfläche ist im THALIS aufgrund der Vornutzungen ein Altlastenverdacht (Altstandort Baubetrieb, Kennziffer 06844, Status: Ersterfassung) registriert - Erläuterungen und Umgang siehe Kapitel 4.8.2.2 Planungen – Parkanlagen.

4.8.6 Grünflächen ohne besondere Zweckbestimmung

4.8.6.1 Ausgangssituation / Bestand

Grünflächen ohne eine besondere Zweckbestimmung sind mit Pflanzen bewachsene, unbebaute und landwirtschaftlich nicht genutzte Flächen ohne einen sie definierenden Nutzungsschwerpunkt, die keiner der vorgenannten Zweckbestimmungskategorien zugeordnet werden können. Dies sind zum Beispiel:

- Eingrünungen an Ortsrändern bzw. zwischen bebauten Gebieten und landwirtschaftlichen Flächen / Waldflächen
- Grünstreifen entlang von Verkehrsflächen
- Eingrünungen an Fließ- oder Standgewässern
- unbewirtschaftete Grünbereiche in Steilhanglagen
- Gehölze (z.B. Feldgehölze, Hecken, Gebüsche)

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kahla werden im Bestand **ca. 55,90ha Grünflächen ohne besondere Zweckbestimmung** ausgewiesen.

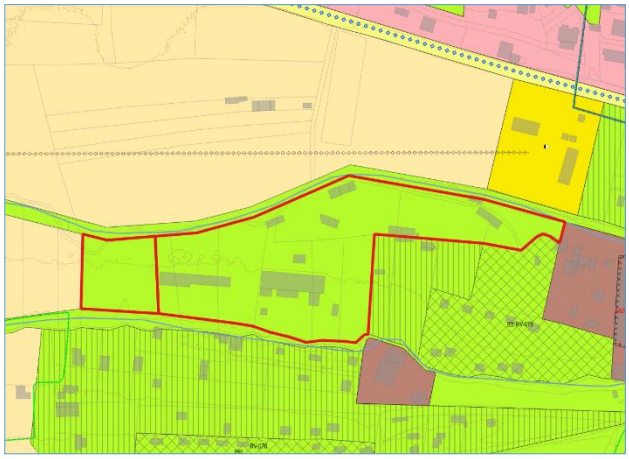
4.8.6.2 Planungen - Grünflächen ohne besondere Zweckbestimmung

Fläche 1: Areal An der Ziegelei – neue Grünfläche ohne besondere Zweckbestimmung ca. 1,98 ha

Im **Areal An der Ziegelei** mit seiner randstädtischen Lage in der Aue des Reinstädter Bachs zwischen dem aus dem Reinstädter Bach aufgesplitteten Oberbach und Unterbach ist eine weitere Verfestigung der baulichen Nutzung nicht gewünscht. Die vorhandene Zuwegung über einen schmalen, landwirtschaftlichen Weg und die Brücke über den Unterbach ist nicht ausreichend. Bestehende Bebauungen und Nutzungen behalten Bestandsschutz - langfristig ist jedoch ein Rückbau der Baustrukturen sowie der verkehrlichen Infrastruktur angestrebt. Nach einer ggfs. auch schrittweisen Nutzungsaufgabe soll die bisher gemischt genutzte Fläche (ca. 1,70 ha) sowie eine kleinere, landwirtschaftlich genutzte Teilfläche westlich (ca. 0,28 ha, im Eigentum der Stadt Kahla) eine deutliche ökologische Aufwertung erhalten und wird daher im Flächennutzungsplan im räumlichen Zusammenhang mit den westlich vorhandenen und zu schützenden Flächenbiotopen („wertvolles Kleingewässer mit gut ausgebildeter Verlandungsvegetation“) als Grünfläche ohne besondere Zweckbestimmung dargestellt. Das Areal kann damit zukünftig auch in Verbindung mit der westlich davon

geplanten Herstellung von Retentionsflächen am Reinstädter Bach eine zusätzliche Wasserspeicherung in einer Hochwassersituation bieten.

Bestand / Luftbild



Planung

Aussagen des Landschaftsplans: im Maßnahmenplan (Karte 31) ist für die Fläche ein Rückbau der baulichen Nutzung und die Umwandlung von Acker in Grünland (in Teilen: „Ökologischer Umbau von Gewerbegebieten“, „Extensivierung von Grünland“) eingetragen – diesem wird mit der Darstellung im Flächennutzungsplan entsprochen.

Unter „Entwicklung von Wasserhaushalt und Wasserwirtschaft“ empfiehlt der LP zum Reinstädter Grund:

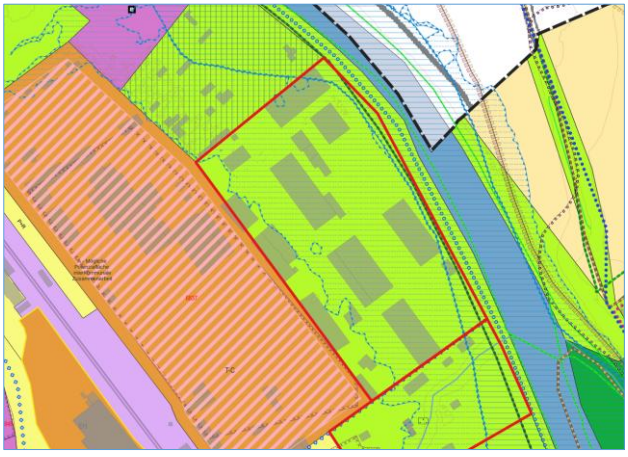
- „Revitalisierung der Aue […]
- Umwandlung von Äcker in Grünland zum weiteren Ausbau von Retentionsflächen mit extensiver Grünlandnutzung, durchgängig mindestens 15m breiter Streifen Grünland (extensiv) beidseits des Bachlaufes anstreben bzw. Reduzieren des Grades an Verbauungen
- Hochwasserschutz, Aufbau von Retentionsflächen“ (Saale-Holzland-Kreis 1996, S. 42).

Unter „Einzelmaßnahmen zur Siedlungsentwicklung“ findet sich außerdem die Maßnahme „stadtökologischer Umbau des Gewerbegebietes […] im Bereich des Reinstädter Grundes“ (Saale-Holzland-Kreis 1996, S. 50).

Fläche 2: Ölwiesenweg Saaleaue – neue Grünfläche ohne besondere Zweckbestimmung ca. 2,44 ha

Vom TLUBN wurde 2024 die Neuausweisung des ÜSG Saale angekündigt. Damit ist aus Sicht der Stadt Kahla eine Fortführung der derzeitigen gewerblichen Nutzung im betroffenen Bereich des Areals Ölwiesenweg / Saalaue (Teilbereich J – Ölwiesenweg (Wohnen)) nicht mehr möglich – in Abweichung vom Masterplan Saaleaue soll hier daher eine Grünfläche entstehen, die die ökologischen und Erholungsfunktionen der Saaleaue ergänzt und langfristig den Retentionsraum der Saale erweitert.

Bestand / Luftbild



Planung

Abb. 33: Ausschnitt Masterplan Saaleaue

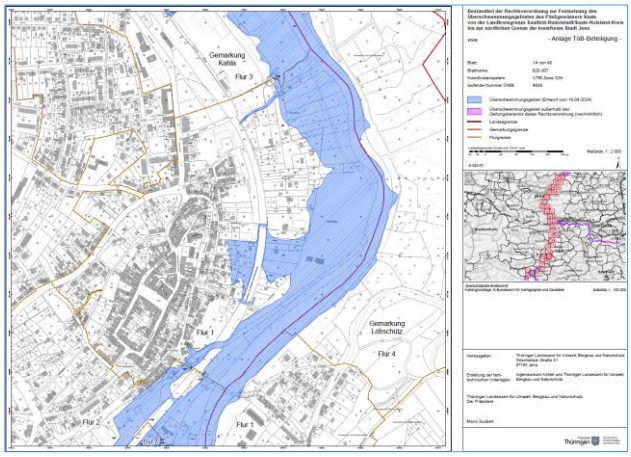


Abb. 34: Bestandteil der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes des Fließgewässers Saale von der Landkreisgrenze Saalfeld-Rudolstadt/Saale-Holzland-Kreis bis zur nördlichen Grenze der kreisfreien Stadt Jena, Entwurf 18.04.2024, Anlage TÖB-Beteiligung

Mit den im Flächennutzungsplan geplanten Nutzungsänderungen entstehen darüber hinaus teilweise kleinere Verschnittflächen, die zukünftig als Grünflächen ohne besondere Zweckbestimmung ökologische Funktionen übernehmen können. Das sind zum Beispiel:

- der innerhalb des LSG „Saaletal in den Fluren Göschwitz bis Kahla“ liegende Bereich nördlich der geplanten Gewerbefläche „Am Stein“ (ca. 0,43 ha, siehe Kapitel 4.3.2.2 Planungen gewerbliche Bauflächen – Ausgangssituation / Bestand Fläche 2)
- derzeit landwirtschaftlich genutzte Verschnittflächen im Bereich des geplanten Sondergebiets für Photovoltaik im Bereich B88 / Greudaer Weg (ca. 0,84 ha)

Fläche 3: Eingrünung Plattenbaugebiet Löbschütz, Agrarbetrieb – neue Grünfläche ohne besondere Zweckbestimmung ca. 1,08 ha

Bestand / Luftbild

Planung

Zur Verbesserung des Landschaftsbildes soll außerdem die Eingrünung des Plattenbaugebiets am südlichen Ortsrand von Löbschütz sowie des südlich davon gelegenen Agrarbetriebs ergänzt werden, insbesondere in Richtung der Freiflächen an der Saale mit dem Saaleradweg.

Aussagen des Landschaftsplans: „Abpflanzung der landwirtschaftlichen Anlagen südlich von Löbschütz“ (Saale-Holzland-Kreis 1996, S. 32), im Maßnahmenplan (Karte 31) ist die Eingrünung der Bereiche dargestellt.

Fläche 4: Altarm der Saale – neue Grünfläche ohne besondere Zweckbestimmung ca. 0,78 ha

Mit der geplanten Umverlegung des Saaleradwegs auf die nördliche Saale-Seite wird eine Aufwertung des Bereichs am südlichen Stadtausgang erfolgen. Eine gestalterische und ökologische Anbindung des Altarms

der Saale an die Flussaue und die neu geplante Saalequerung nördlich des Agrarbetriebs kann hier neue Wegebeziehungen schaffen.

Bestand / Luftbild

Planung

Aussagen des Landschaftsplans: „Gehölz- und Baumpflanzungen an Altwässern der Saale, südlich der Bahnstraße an südlich Stadtrand“ (Saale-Holzland-Kreis 1996, S. 32), im Maßnahmenplan (Karte 31) ist die Eingrünung des Altarms sowie die Grünverbindung nach Süden zur Saale dargestellt.

Weitere (Kleinst-)Flächen:

Mit den im Flächennutzungsplan geplanten Nutzungsänderungen entstehen darüber hinaus teilweise kleinere Verschnittflächen, die zukünftig als Grünflächen ohne besondere Zweckbestimmung ökologische Funktionen übernehmen können. Das sind zum Beispiel:

- der innerhalb des LSG „Saaletal in den Fluren Göschwitz bis Kahla“ liegende Bereich nördlich der geplanten Gewerbefläche „Am Stein“ (ca. 0,43 ha, siehe Kapitel 4.3.2.2 Planungen gewerbliche Bauflächen – Ausgangssituation / Bestand Fläche 2)
- derzeit landwirtschaftlich genutzte Verschnittflächen im Bereich des geplanten Sondergebiets für Photovoltaik im Bereich B88 / Greudaer Weg (ca. 0,84 ha)
- ein bahnbegleitender Streifen im Bereich Rosengartenweg / Fabrikstraße.
-

Damit werden im Flächennutzungsplan **ca. 8,00 ha geplante Flächen für Grünanlagen ohne besondere Zweckbestimmung** dargestellt.

4.9 Wasserflächen

Wasserflächen sind oberirdische fliesende oder stehende Gewässer (Flüsse, Seen, Teiche). Im Flächennutzungsplan werden Wasserflachen gemäß §5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB dargestellt.

Wasserflächen prägen als oberirdisch fließende oder stehende Gewässer den sie umgebenden Landschaftsraum. Sie sind oft von ausgeprägten Grünstrukturen begleitet, die sich mit anderen Grünräumen vernetzen.

Im Stadtgebiet Kahla ist die Saale als Gewässer I. Ordnung dargestellt, die das Stadtgebiet von Süden nach Norden durchfließt. Sie steht damit in der Unterhaltungspflicht des Landes Thüringen.

Als Gewässer II. Ordnung ist der Reinstädter Bach eingestuft, der von Westen kommend das Stadtgebiet bis zur Einmündung in die Saale durchfließt. Mit Eintritt ins Stadtgebiet trennt sich das Gewässer in Ober- und Unterbach. Der Unterbach begleitet die Bachstraße teilweise offen, ist aber auch über weite Strecken unterirdisch kanalisiert.

Neben den Fließgewässern weist das Stadtgebiet nur ein Standgewässer auf: einen „Schröters Lache“ genannten Teich nördlich der Agrargenossenschaft, der vermutlich als Rest von einem Altarm der Saale oder des ursprünglichen Saaleverlaufs verblieben ist.

Im Planteil des Flächennutzungsplans werden **Wasserflächen in einem Umfang von insgesamt ca. 13,40 ha** dargestellt. Kleinere Gewässer werden im Hinblick auf die Maßstäblichkeit des Flächennutzungsplans und die Beschränkung auf die Grundzüge der Planung nicht dargestellt.

Im RP-OT 2024-GV ist ein Vorranggebiet Hochwasserrisiko festgelegt. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind in den Vorranggebieten ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion nicht vereinbar sind.

Z 4-2: Vorranggebiete Hochwasserschutz:

HW-31 – Saale – Zeutsch bis Wenigenjena

4.10 Flächen für die Landwirtschaft

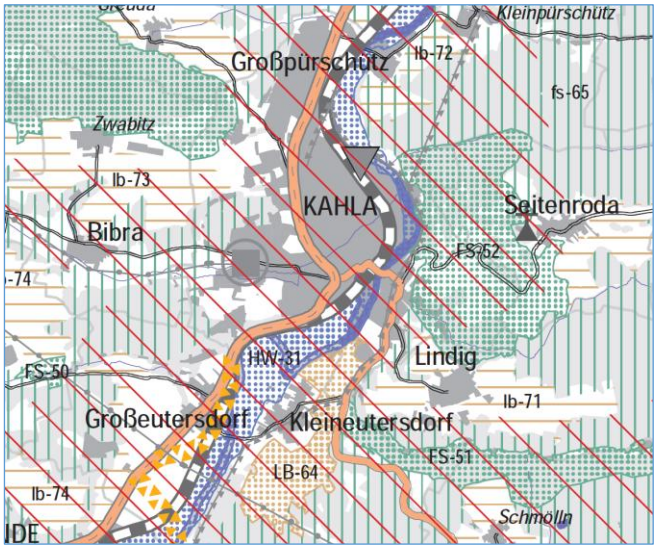
Flächen für die Landwirtschaft sind bestehende und geplante Flächen für Ackerbau, Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Pensionstierhaltung auf überwiegend eigener Futtergrundlage sowie die gartenbauliche Erzeugung, der Erwerbsobstbau, der Weinbau, die berufsmäßige Imkerei und die berufsmäßige Binnenfischerei. Von der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft gemäß §5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB ausgenommen sind Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen), welche im Flächennutzungsplan eine Darstellung als Grünflächen erfahren.

4.10.1 Ausgangssituation / Bestand

Flächen für die Landwirtschaft bedienen sowohl wirtschaftliche Aspekte als auch ein breites Spektrum ökologischer Funktionen. So stellen sie Lebensraum für die heimische Tier- und Pflanzenwelt dar und haben günstige Wirkungen auf Klima, Boden, Wasserhaushalt oder Luftreinhaltung. Gleichzeitig dienen sie der Pflege und dem Erhalt der Kultur- und Erholungslandschaft. „Landwirtschaftliche Böden sind fruchtbare und elementare Grundlage für die Nahrungsversorgung der Bevölkerung. Sie sind ein Natur-, Wirtschafts- und Kulturgut und stellen ein Vermögen von einzigartigem gesamtgesellschaftlichem Wert dar.“ (TMBLV, 2014: 98)

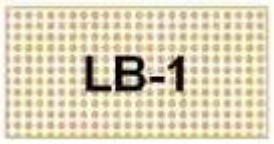
Landwirtschaftlich genutzte Flächen konzentrieren sich im Stadtgebiet Kahla auch topografisch bedingt auf die flachen Saaleauen sowie einige Hochplateauflächen. Die Flächen werden überwiegend durch die Agrargenossenschaft Kahla eG bewirtschaftet, die südlich von Löbschütz ihren Standort als landwirtschaftlicher Produktionsbetrieb hat.

Im RP-OT 2024-GV ist zur Sicherung besonders ertragreicher Böden als landwirtschaftliches Produktionsmittel südlich von Kahla ein Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung LB-64 – Kleineutersdorf sowie westlich ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung lb-73 – Kahla / Gumperda gesichert (siehe auch Kapitel 3.1.2 Regionalplan Ostthüringen (RP-OT2024-GV)). Hinsichtlich der Ertragsfähigkeit werden die Böden in Kahla mit einer Ackerzahl 33 eher unterdurchschnittlichen bewertet (Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) (Hrsg.) 2023).



Landwirtschaftliche Bodennutzung

Vorranggebiet



Vorbehaltsgebiet

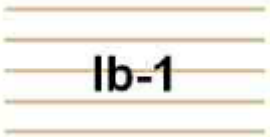


Abb. 35: RP OT 2024-GV – Raumnutzungskarte — Westteil (Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen 2024)

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kahla werden **ca. 255,22 ha Flächen für die Landwirtschaft im Bestand** ausgewiesen, die ca. ein Drittel der Gesamtfläche der Stadt ausmachen. Die Darstellung der Flächen für Landwirtschaft umfasst dabei prinzipiell alle landwirtschaftlich genutzten Flächen unabhängig von der Erscheinungsform und der ökologischen Nutzung – also auch extensiv bewirtschaftete Grünlandflächen.

Bestehende bauliche Nutzungen, Einzelgebäude und Siedlungsansätze mit geringem Gewicht werden im Planteil des Flächennutzungsplans als Baubestand durch Eintragung der Gebäude innerhalb der Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Durch die Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft möchte die Stadt

Kahla der nicht gewünschten baulichen Entwicklung von Wohnnutzungen und der weiteren Verfestigung von Splittersiedlungen im Außenbereich vorbeugen.

Ein geringer Teil der dargestellten Flächen für die Landwirtschaft (südwestlich von Löbschütz) liegt innerhalb des Überschwemmungsgebiets der Saale. Eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung in Überschwemmungsgebieten ist unter Beachtung der besonderen Auflagen an die Bewirtschaftung möglich.

Nutzungsänderung / Rücknahme von bestehenden Flächen für die Landwirtschaft

Sowohl die übergeordneten (z.B. LEP 2025-1Ä, RP-OT 2024-GV) als auch die gemeindlichen Planungen (z.B. INSEK Stadt Kahla) betonen den Grundsatz, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Dementsprechend identifiziert der Flächennutzungsplan Planungsflächen überwiegend im Innenbereich bzw. auf Brach- oder untergenutzten Flächen, um landwirtschaftliche Flächenverluste so weit wie möglich zu reduzieren. Für eine sinnvoll zukunftsorientierte Entwicklung sieht der Flächennutzungsplan dennoch die Rücknahme folgender landwirtschaftlich genutzter Fläche zugunsten einer Baulandschaffung vor:

Areal südlich „Am Stein“ – neu: gewerbliche Baufläche (siehe Kapitel 4.3.2.2 Planungen – gewerbliche Bauflächen)

Bereich B88 / Greudaer Weg – neu: Sondergebiet für Photovoltaik (siehe Kapitel 4.4.3.2 Neuausweisung von Sondergebieten mit Zweckbestimmung „Photovoltaik“, Fläche 1 – Hinweis: mit der sogenannten Agri-Photovoltaik kann hier eine eingeschränkte landwirtschaftliche Funktion erhalten bleiben)

Am Heerweg – neu: Sondergebiet für Photovoltaik (siehe Kapitel 4.4.3.2 Neuausweisung von Sondergebieten mit Zweckbestimmung „Photovoltaik“, Fläche 2) – Hinweis: mit der sogenannten Agri-Photovoltaik kann hier eine eingeschränkte landwirtschaftliche Funktion erhalten bleiben.

Außerdem sollen folgende Umnutzungen erfolgen, die sich aus dem Landschaftsplan entwickeln und ökologische Zielsetzungen zur Sicherung / Aufwertung von Schutzgütern verfolgen:

Westlich Areal An der Ziegelei – neu: Grünfläche ohne besondere Zweckbestimmung (siehe Kapitel 4.8.6.2 Planungen – Grünflächen ohne besondere Zweckbestimmung Fläche 1)

Eingrünung Plattenbaugebiet Löbschütz, Agrarbetrieb – neu: Grünfläche ohne besondere Zweckbestimmung (siehe Kapitel 4.8.6.2 Planungen – Grünflächen ohne besondere Zweckbestimmung Fläche 3)

Altarm der Saale – neu: Grünfläche ohne besondere Zweckbestimmung (siehe Kapitel 4.8.6.2 Planungen – Grünflächen ohne besondere Zweckbestimmung Fläche 4).

4.11 Flächen für Wald

Wald im Sinne des Thüringer Waldgesetzes (§2 Abs. 1 ThürWaldG) ist „[…] jede Grundfläche, die mit Waldbäumen oder Waldsträuchern bestockt und durch ihre Größe geeignet sowie dazu bestimmt ist, die folgenden Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktionen zu übernehmen, insbesondere

1. der Holzproduktion zu dienen,
2. die günstigen Wirkungen auf Klima, Boden, Wasserhaushalt und Luftreinhaltung zu steigern,
3. der heimischen Tier- und Pflanzenwelt einen Lebensraum zu bieten oder
4. der Erholung für die Bevölkerung gerecht zu werden […]“

Zum Wald gehören auch darin aufgehende Flächen wie zum Beispiel Waldblößen und Lichtungen, Gewässer untergeordneter Bedeutung, Heiden, Waldwege, Leitungstrassen und ähnliche Flächen.

Die **Flächen für Wald** werden gemäß §5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB dargestellt.

4.11.1 Ausgangssituation / Bestand

Der Wald hat neben der wirtschaftlichen Funktion eine besondere Bedeutung hinsichtlich seiner Klimafunktionen sowie als Naherholungsgebiet. Waldflächen zeichnen sich zum Beispiel durch ihre Filterfunktion gegenüber Luftschadstoffen aus und dienen aufgrund der Verschattung, Verdunstungsleistung und kühlenden Wirkung als Erholungsraum für die Bevölkerung.

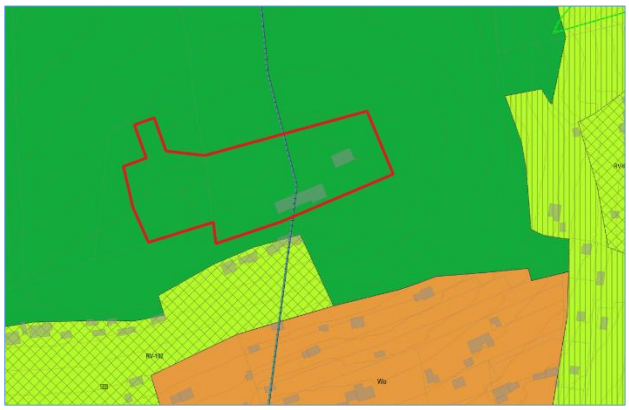
Kahlas Waldflächen konzentrieren sich vorwiegend auf höhere Hanglagen und Bergkuppen. Den im Planteil des Flächennutzungsplans dargestellten Flächen für Wald wurden die ALKIS-Daten zur Nutzung (Geoportal Thüringen, Offene Geodaten, Stand 15.02.2020, Shape „Nutzung“) zu Grunde gelegt, sofern die Flächengröße die Darstellungsschwelle von ca. 0,5 ha überschreitet. Eine Fläche nord-östlich des Porzellanwerks wurde auf Hinweis des Thüringenforst ebenfalls als (eingerichtete) Waldfläche dargestellt. Im Flächennutzungsplan der Stadt Kahla werden somit **ca. 113,40 ha Flächen für Wald im Bestand** ausgewiesen, die ca. 15 % der Gesamtfläche der Stadt ausmachen. Die Gemarkung gehört zum Forstamt Jena-Holzland.

Die Entwicklung des Waldbestandes unterliegt einer kontinuierlichen Dynamik. Im Flächennutzungsplan kann deshalb lediglich der aktuelle Erfassungsstand Eingang in die Darstellungen finden. Somit kann der Flächennutzungsplan keine abschließende Grundlage zur Bewertung forstlicher Belange bilden. Bei konkreten Maßnahmen, welche Betroffenheit im Sinne ThürWaldG auslösen können, ist eine entsprechende Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde zu führen.

4.11.2 Planungen – Flächen für Wald

Kuppe Galgenberg – neue Fläche für Wald ca. 1,06 ha

Bestand / Luftbild



Planung

Für die auf der Kuppe des Galgenbergs entstandene Splittersiedlung **südlich der Straße Birkenhain** (gemischte Baufläche, Fläche für die Landwirtschaft) ist eine weitere Verfestigung der baulichen Nutzung nicht gewünscht. Hier wird nach einer möglichen Standortaufgabe eine Umwandlung in Wald angestrebt. Bestehende Bebauungen behalten Bestandsschutz - langfristig ist jedoch ein Rückbau der Baustrukturen Entwicklungsziel.

4.12 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gemäß §1a Abs. 3 BauGB ist bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) der Ausgleich erheblicher Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

„Der FNP ist als Instrument zur Sicherung von Flächen für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen geeignet. Dies erfolgt durch entsprechende Darstellungen nach §1a Abs. 3 i.V.m. §5 BauGB. Es wird empfohlen, Ausgleichsflächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach §5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB darzustellen […]. Es sollte bereits auf der Ebene der FNP-Planung eine Präzisierung dahingehend erfolgen, dass die Art der gemeindlich beabsichtigten späteren Ausgleichsmaßnahmen angegeben wird, z.B. Extensivierung von Grünland, Anreicherung der Landschaft mit Gehölzstrukturen, Renaturierung eines Gewässers usw. Es muss immer berücksichtigt werden, dass die vorgesehenen Maßnahmen zur Verbesserung der ökologischen Wertigkeit einer Fläche führen.“ (Saale-Holzland-Kreis 2022c, S. 2)

Im vorliegenden Entwurf des Planteils werden Flächen für Ausgleichsmaßnahmen gemäß §5 Abs. 2a BauGB dargestellt, die aufgrund eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans oder einer sonstigen Satzung als Ausgleichsflächen festgesetzt und die einem erfolgten bzw. geplanten Eingriff gemäß §5 Abs. 2a BauGB zugeordnet sind (zugeordnete Ausgleichsflächen - schwarze Liniensignatur).

Die Stadt Kahla erarbeitet derzeit ein gesamtgemeindliches Ausgleichsflächenkonzept (siehe Kapitel 3.3.7 Vorgaben und Ziele aus gemeindlichen Planungs- / Entwicklungskonzepten – Ausgleichsflächenkonzept Stadt Kahla).

Die Grobermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt hier entsprechend den Vorgaben des Leitfadens „Die Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell“ des Thüringer Ministeriums für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt von 2005. Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung umfasst die überschlägige Ermittlung des Eingriffs und des notwendigen Ausgleichs von im Flächennutzungsplan dargestellten Bauentwicklungsflächen. Die Bauentwicklungsflächen im Innenbereich:

- Wohnbauflächen Kohlau / Bergstraße, Quartier am Heerweg, Grabenweg und Oberbachweg (siehe Kap. 4.1.2.2 Neuausweisung von Wohnbauflächen, Planungen Nr. 1-3, 5),
- gemischte Bauflächen Rosengartenweg / Fabrikstraße und Dammweg, Bachweg, Jenaische Straße (siehe Kap. 4.2.2 Neuausweisung von gemischten Bauflächen Nr. 1-3) und
- Sondergebiet Technologie-Campus am Ölwiesenweg / Saaleaue (siehe Kap. 4.4.2.1 Neuausweisung von Sondergebieten - Zweckbestimmung „Technologie-Campus mit eingeschränkten Emissionen“)

werden bei der Ermittlung nicht berücksichtigt, da hier im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung i. S. einer Wiedernutzbarmachung von Flächen / Nachverdichtung vereinfachte Verfahren über §13a BauGB möglich sind und die Eingriffe damit als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt gelten.

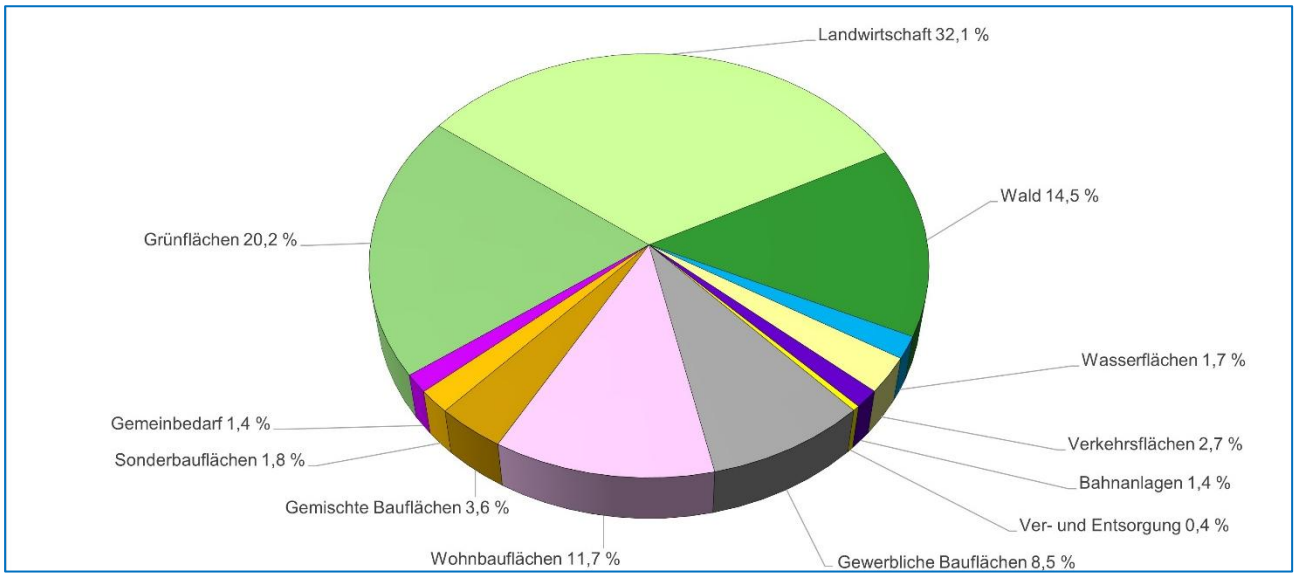
Insgesamt ist bei Umsetzung der im Flächennutzungsplan dargestellten Vorhaben ein voraussichtlicher Eingriff / Wertverlust von **ca. 1.356.000 Wertpunkten** zu erwarten. Zur Bewältigung der Eingriffsregelung werden im Entwurf des FNP funktionell geeignete Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ausgewiesen (potenzielle Ausgleichsflächen - rote Liniensignatur). Für jede Einzelfläche sind konkrete, differenzierte Entwicklungsziele festgelegt (z.B. Baum- / Strauchpflanzungen, Entsiegelung, Renaturierung, Entwicklung von Retentionsflächen – siehe Umweltbericht, Anhang 3 Bewertung der Kompensationsmaßnahmen). Dieses Flächenangebot umfasst insgesamt **ca. 18,06 ha**. Die Ausweisung im Flächennutzungsplan schafft die Voraussetzung für eine langfristige und vorsorgende Sicherung von Flächen für erforderliche Ausgleichsmaßnahmen. Eine Zuordnung der potenziellen Ausgleichsflächen zu einzelnen Eingriffen erfolgt erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung oder anderer konkretisierender Planungsinstrumente. Damit soll eine möglichst hohe Flexibilität gewährleistet und planerischen Unwägbarkeiten (wie z.B. derzeit nicht erkennbaren Entwicklungshemmnissen etc.) vorgebeugt werden.

Mit den avisierten Maßnahmen kann damit ein Wertzuwachs von **ca. 2.867.000 Wertpunkten** realisiert werden, was somit mehr als **das 2-fache des Bedarfes** abbildet. Auch wenn die konkrete Ermittlung des Ausgleichsbedarf erst auf der Planungsebene der Bebauungsplanung möglich ist, kann damit eingeschätzt werden, dass der Ausgleichsflächenbedarf aller durch den Flächennutzungsplan abgebildeten Eingriffsvorhaben vollumfänglich abgedeckt werden kann.

4.13 Bilanz der Flächennutzungen

Die Katasterfläche des Stadtgebiets beträgt ca. 789,5 ha. Kartengrundlage bilden die Daten des amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) des Geoportal Thüringen (Offene Geodaten, Stand 15.02.2020). Durch Abgriff aus der digitalen Planzeichnung ergeben sich für den aktuellen Stand des Entwurfs die folgenden Flächenwerte:

Übersicht der prozentualen Flächenanteile im Flächennutzungsplan



Art der Nutzung	Gesamtfläche in ha	
Bauflächen		213,1
Wohnbauflächen	92,2	
Gemischte Bauflächen	28,6	
Gewerbliche Bauflächen	67,3	
Sondergebiete (GEH, T-C, L, PV)	14,0	
Flächen für Gemeinbedarf	11,0	
Hauptverkehrs- und Verkehrsstraßen / Verkehrsanlagen		21,6
Bahnanlagen		10,7
Flächen für Ver- und Entsorgung		3,0
Freiflächen		541,2
Grünflächen	159,5	
Wasserflächen	13,4	
Flächen für die Landwirtschaft	253,9	
Waldflächen	114,4	
Summe		789,5

Aus den vorliegenden Zahlen lassen sich, ohne Anspruch auf eine genaue Quantifizierung, folgende grundsätzlichen Aussagen ablesen:

- Der Anteil der **Bauflächen** (Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, gemischte Bauflächen, Sondergebiete, Gemeinbedarfsflächen) am Kahlaer Stadtgebiet beträgt ca. **27,0%**.
- Der Anteil der **Freiflächen** (Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Grünflächen ...) beträgt ca. **68,5 %**.

- Die verbleibenden Flächen werden von **Infrastrukturanlagen** besetzt (ca. **4,5 %**).

Kahla besitzt einen verhältnismäßig hohen Anteil an Siedlungsfläche. Das erklärt sich daraus, dass die Grundfläche der Stadt nicht durch die Eingemeindung umliegender Dörfer (mit Ausnahme von Löbschütz) signifikant erweitert wurde und somit nahezu auf die gewachsene Stadt begrenzt ist.

Dennoch ist und bleibt Kahla eine „grüne“ Stadt, die ihrer besonderen Lage im Saaletal gerecht wird.

Bewertung zum Flächenneuverbrauch innerhalb des Planungshorizonts

Im Flächennutzungsplan erfolgt eine Neuausweisung von Bauflächen auf bisherigen Freiflächen:

Wohnbauflächen:	ca.	0,68 ha
Gewerbliche Bauflächen:	ca.	7,10 ha
Verkehrsflächen (Parkplatz):	ca.	0,22 ha
Summe:	ca.	8,00 ha.

(Die Sondergebiete für Photovoltaik sind zwar Bauflächen, behalten jedoch aufgrund der Nutzungsart weitestgehend ihre natürlichen Funktionen und werden daher hier ausgelassen.)

Dem gegenüber steht die Rücknahme von gewerblichen und gemischten Bauflächen von ca. 7,27 ha.

Mit der Ausweisung von neuen Bauflächen im Flächennutzungsplan ergibt sich somit ein tatsächlicher **Flächenneuverbrauch für Siedlungs- / Verkehrsflächen von rund 0,73 ha**.

Damit entspricht die Flächenplanung der Stadt Kahla ausdrücklich den Grundprinzipien „Innen- vor Außenentwicklung“ und „Nachnutzung vor Flächenneuinanspruchnahme“ der Landes- und Regionalplanung.

Relativiert wird der Flächenneuverbrauch auch dadurch, dass durch die Festsetzung von entsprechenden Grundflächenzahlen nach BauNVO in der nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanung die Versiegelung minimiert werden kann. Im Ergebnis wird nach Herstellung der Bauflächen auch ein Teil als Vegetationsflächen / Grünflächen dem Naturhaushalt erhalten bleiben.

5 Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Vermerke

5.1 Kennzeichnungen

5.1.1 Subrosion und Massenbewegungen

Nach §5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB sind Flächen zu kennzeichnen, „[…] bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkung oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.“ Im Stadtgebiet Kahla betrifft dies Subrosionsgebiete sowie Massenbewegungen.

Subrosionsgebiete sind Gebiete, bei denen durch Subrosion, d.h. unterirdische Auslaugung durch Grundwasser, Hohlräume entstehen - diese Hohlräume können zusammenfallen bzw. zu Senkungen der darüber liegenden Bodenschichten führen. Um Subrosionserscheinungen bei der Bauleitplanung berücksichtigen und Gefährdungen bei der Flächennutzung minimieren zu können, besteht ein vom Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) erarbeitetes Subrosionskataster, aus dem die Gebiete akuter Gefährdungsbereiche im Flächennutzungsplan gekennzeichnet werden können.

Das Stadtgebiet Kahla wird im Bereich Hornissenberg – Porzellanwerk – Dohlenstein durch eine nordwestlich-südöstlich streichende tektonische Störungszone (Leuchtenburggraben) gequert. Der Bereich der Grabenstruktur wird durch Gesteine des Oberen Buntsandsteins (Röt) mit massiven sulfatischen Einlagerungen an der Basis (unterirdische Ablagerung → Subrosion) sowie durch die hinsichtlich Massenbewegungen (Hangrutschungen) problematische Röt-/Muschelkalk-Grenze geprägt.

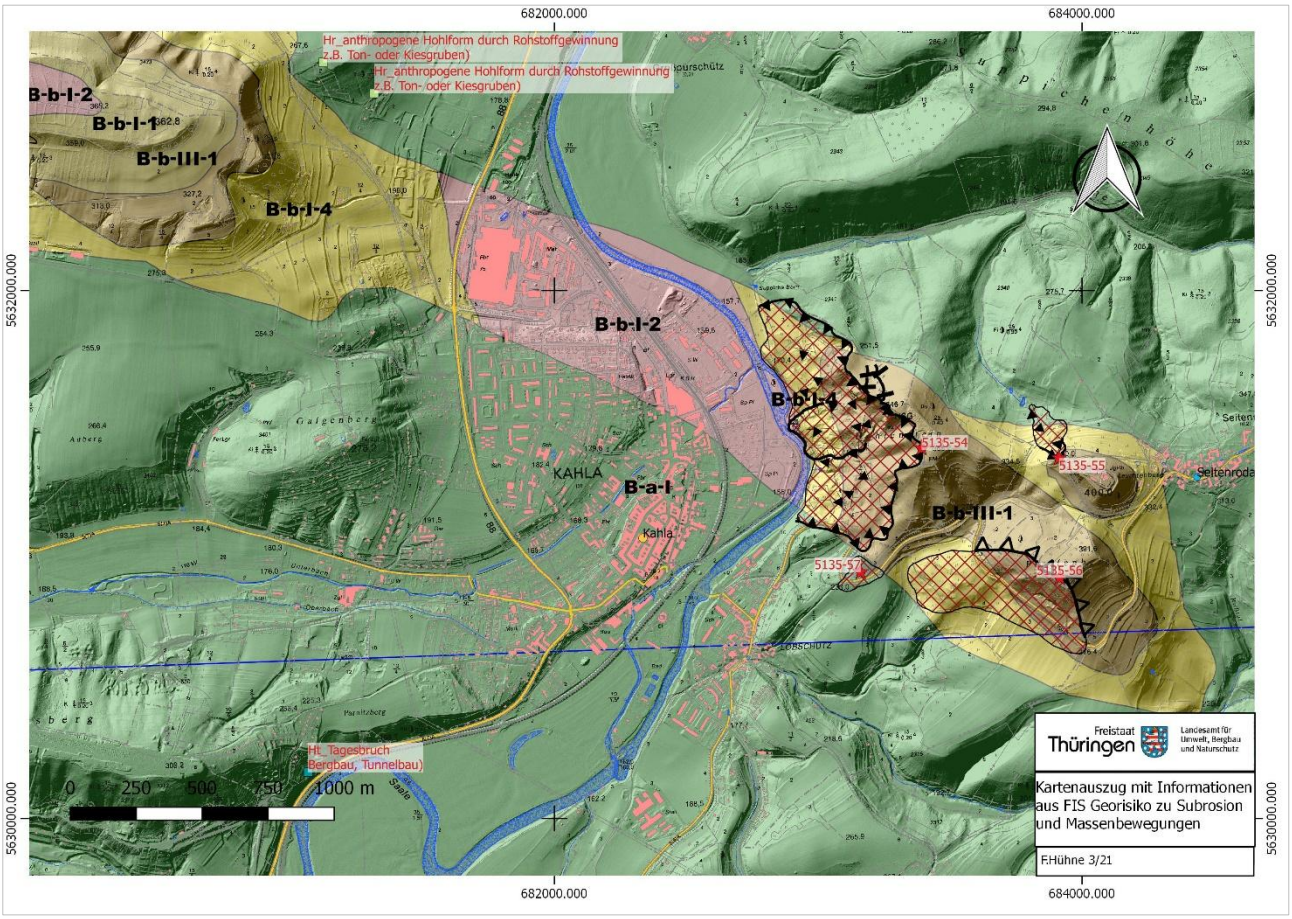


Abb. 36: Subrosion und Massenbewegungen (Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) 2021, S. 11)

Erläuterung der Gefährdungsklassen Subrosion:

- B-a-I - Sohlbereich des Saaletals (grüne Fläche des Kartenauszugs) - Subrosionsauswirkungen aufgrund der geologischen Situation sehr unwahrscheinlich (Voraussetzungen für die Subrosion fehlen noch)

- B-b-I-2 - Sohlbereich des Saaletals (rote Fläche des Kartenauszugs) - relativ weit fortgeschrittene Subrosion der Sulfate im Röt unterhalb Talaue; Auftreten von weiträumigen, geringfügigen und lang andauernden Senkungen durch Konsolidierung des durch Subrosion partiell entfestigten Hangenden möglich; Subrosionsauswirkungen (Erdfälle und Einsenkungen) sind noch möglich, kommen aber eher selten vor; hinsichtlich des Georisikos Subrosion verbleibt ein geringes Gefährdungspotential (Restrisiko)
- B-b-I-4 – Talflanken am Hornissenberg und Dohlenstein (gelbe Flächen des Kartenauszugs) - potentielles Subrosionsgebiet mit weitgehend intaktem Sulfat an der Röt-Basis; an Störungen gebundene „vorauseilende“ bzw. „irreguläre“ Subrosion möglich; es sind Subrosionsauswirkungen (Erdfälle, Senkungen) aufgrund der geologischen Situation zwar möglich, treten aber vergleichsweise selten auf; hinsichtlich des Georisikos Subrosion verbleibt ein geringes Gefährdungspotential (Restrisiko)
- B-b-III-1 – Muschelkalk-Höhenrücken des Hornissenbergs und Dohlensteins (braune Flächen des Kartenauszugs) – örtliche Bildung von Hohlräumen in Karbonatgesteinen möglich; geringes verbleibendes Risiko.

In den Gefährdungsklassen B-b-I-2, B-b-I-4 und B-b-III-1 ergibt sich aufgrund der geologischen Situation hinsichtlich des Georisikos Subrosion ein geringes verbleibendes Gefährdungspotential (Restrisiko) für Baustandorte.

Derzeit sind dem TLUBN in den Gefährdungsbereichen keine Subrosionsobjekte (Erdfälle, Senken, Karsthohlräume) bekannt.

Eine **Massenbewegung**, Hangbewegung oder Rutschung ist ein geomorphologischer Prozess, bei dem eine gewisse Masse an Böden und Felsen samt darauf stehenden Lasten unter dem Einfluss der Gravitation / Schwerkraft hangabwärts in Bewegung kommt.

An der östlichen Talflanke des Dohlensteins sowie am Pfaffenberg sind im Grenzbereich Röt / Muschelkalk Massenbewegungen in Form von Grußrutschungen ausgebildet (Abrisskanten schwarz gezackt, Rutschmassen kreuzschraffiert im Kartenauszug). Im Bereich der Westflanke des Dohlensteins sind diese Massenbewegungen in Teilbereichen derzeit noch aktiv (siehe auch Kap. 5.2.1. Geotope).

Diese Bereiche sind unter Berücksichtigung der dargestellten potentiellen Gefährdungen sowie aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit der anstehenden Bodenschichten eine konzentrierte Versickerung von Oberflächen- und Dachwässern nicht geeignet. Baugrundgutachter und Planer sind verpflichtet, Bauherren in solchen Gebieten, in denen Bebauungen besondere bauliche Vorkehrungen gegen Naturgefahren (Erdfälle, Hangrutschungen) erfordern, auf diese möglichen geogenen Gefahren hinzuweisen. Der Untergrund ist im Vorfeld von Baumaßnahmen mit besonderem Augenmerk auf mögliche geogene Gefährdungen derart ingenieurgeologisch zu erkunden, dass seine Eignung als Baugrund sicher nachgewiesen werden kann. Dabei sollte besonders auf mögliche Baugrundschwächen, wie z.B. fossile Erdfälle oder Rutschungen geachtet werden. (vgl. Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) 2021)

Die Kennzeichnung der relevanten Subrosionsgebiete / Massenbewegungen dient im Flächennutzungsplan als Hinweis gegenüber den Nutzern der betroffenen Flächen. Konkrete Angaben sind für nachgeordnete Planverfahren beim TLUBN einzuholen.

5.1.2 Altlasten

Im Flächennutzungsplan sind gemäß §5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen zu kennzeichnen, „[…] deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“. Im Hinblick auf den lediglich vorbereitenden Charakter der Flächennutzungsplanung kann eine abschließende Stellungnahme über die tatsächliche Verwendbarkeit einzelner Grundstücke oder Teilflächen davon zum vorgesehenen Zweck nicht verlangt werden - Ziel einer solchen Kennzeichnung ist es, für die weiteren Planungsstufen – insbesondere für den Bebauungsplan - auf mögliche Gefährdungen durch Bodenbelastungen und die erforderliche Berücksichtigung hinzuweisen („Warnfunktion“).

Die „Kennzeichnungspflicht“ gilt für eine Fläche nur, wenn

- für die Stufe der vorbereitenden Bauleitplanung hinreichend konkret geklärt ist (z. B. durch Auswertung des Altlastenkatasters oder einer Bodenbelastungskarte – Abstimmung / Prüfung im Einzelnen mit Unterer Bodenschutzbehörde), dass die Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind und
- die Gemeinde eine bauliche Nutzung ausweist.

Keine Kennzeichnung ist erforderlich, wenn die Fläche im Rahmen einer baulichen Nutzung bereits saniert wurde (Warnfunktion entfällt) oder die Fläche für eine nicht-bauliche Nutzung vorgesehen ist. „Der Begriff ‚für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen' ist umfassend zu verstehen. Die Beschränkung auf ‚für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen' bedeutet nicht, dass eine derartige Kennzeichnung bei anderen Nutzungsdarstellungen ausgeschlossen ist. In Betracht kommen insbesondere von Menschen intensiv genutzte Freiflächen, z. B. Spiel- und Sportplätze, Parks, aber auch Flächen, die über den Nahrungspfad (Boden - Pflanze - Mensch) für den Menschen zu gesundheitlichen Gefahren führen können, z. B. Dauerkleingärten. Die Belastung der Umwelt (z. B. Boden, Luft oder Wasser) kann je nach Art, Beschaffenheit oder Menge nicht nur für Menschen, sondern auch für Tiere und Pflanzen erheblich gefährdend sein." (Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung Schleswig-Holstein (MEKUN SH) 2020, S. 21, Pkt. 2.2.2.)

Bezüglich der Prüfung möglicher bodenrechtlicher Konflikte mit geplanter baulicher Nutzung besteht eine Nachforschungspflicht der Gemeinde (vgl. Altlastenerlass). Informationsquellen können zum Beispiel sein:

- Boden- und Altlastenkataster
- Karten, Bauakten, Luftbilder; Schriftgut in öffentlichen und privaten Archiven
- Hinweise aus der Bevölkerung, Anregungen im Bauleitplanverfahren
- Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange
- die frühere Nutzung der Flächen.

Die flächendeckende Erfassung von altlastenverdächtigen Flächen (ALVF) erfolgt im Thüringer Altlastenverdachtsflächen-Informationssystem THALIS durch das TLUBN. Hier sind nach Angaben der Unteren Bodenschutzbehörde des Saale-Holzland-Kreises im Stadtgebiet Kahla insgesamt 22 Altlastenverdachtsflächen (16 Altstandorte und 6 Altablagerungen) registriert. Diese werden im Planteil des Flächennutzungsplans gekennzeichnet.

THALIS-Nr.	Langname	Straße	Gemarkung	Stufe
06819	Altablagerung		Löbschütz	Löschung *
06830	Altstandort	Am Schienenweg	Kahla	Ersterfassung
06831	Altstandort	Am Mühlberg/ Gerberstr.	Kahla	Orientier. Erkundung
06820	Am Heerweg	Am Heerweg	Kahla	Historische Erkundung
06823	Am Schlömmnitzer Berg		Kahla	Orientier. Erkundung
06821	Am Walpersberg		Bibra	Ersterfassung
06844	Baubetrieb	Oelwiesenweg 11	Kahla	Ersterfassung
06833	ehem. Gaswerk		Kahla	Detailerkundung
06825	ehem. Sandgruben, Kiesgrube		Kahla	Ersterfassung
26598	Fuhrbetrieb		Kahla	Ersterfassung
06822	Galgenberg		Kahla	Löschung *
06843	Gießerei	Rudolstädter Str. 8, Oberbachweg 14b	Kahla	Ersterfassung
06818	Im Märzental		Kahla	Ersterfassung
06817	In den Parnitzwiesen	Gerberstraße	Kahla	Ersterfassung
06834	Kraftverkehr Kahla	An der Bahn	Kahla	Löschung *

06841	Kreisstraßenmeisterei	Am Stein	Kahla	Ersterfassung
06838	Metallfabrik	E.-Thälmann-Str. 33-36	Kahla	Ersterfassung
06829	Molkerei	Querstr. 2	Kahla	Löschung *
06845	NVA-Gelände	Oelwiesenweg	Kahla	Ersterfassung
06826	Parmitzberg, Mülldeponie		Kahla	Ersterfassung
06835	Porzellanfabrik	Bergstr.	Kahla	Ersterfassung
06836	Porzellanfabrik	Bachstr.	Kahla	Ersterfassung
06837	Sägewerk	Oelwiesenweg 7	Kahla	Löschung/Aktivierung
06832	Stall		Löbschütz	Löschung *
06730	Stollenanlage Großeutersd.	Am Eichenberg/Walpersberg	Großeutersdorf	Löschung *
06842	Tankstelle	Chr.-Eckert-Str. 16	Kahla	Sanierung
06827	Umspannwerk	Bibraer Landstr.	Kahla	Löschung *
06840	Umwelttechnik u. Wasserbau	Am Stein 50	Kahla	Löschung *
06824	Unterer Grundweg		Löbschütz	Löschung *
06839	VEB Porzellanwerk Kahla	Christian-Eckert-Str. 38	Kahla	Orientier. Erkundung
06828	Ziegelei	An der Ziegelei 10	Kahla	Ersterfassung

* gelöschte Standorte (eingegraut) werden nicht im Planteil gekennzeichnet

Für folgende Flächen sieht der Flächennutzungsplan Nutzungsänderungen vor. Mögliche Konflikte zwischen Altlast und beabsichtigter Nutzung müssen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ausgeräumt werden.

THALIS-Nr.	Langname	Nutzungsart Bestand	Nutzungsart Planung	siehe Kapitel
06820	Am Heerweg	Garagenkomplex	Wohnbaufläche	4.1.2.2 Fläche 3
06837	Sägewerk	Gewerbliche Baufläche	Sondergebiet T-C	4.4.2.1
06844	Baubetrieb	Gewerbliche Baufläche	Grünfläche	4.8.2.2, 4.8.5.2

In der Begründung ist darzulegen, welche Bodenbelastungen bekannt sind (zum Beispiel durch Ergebnisse von Untersuchungen und Begutachtungen) und welche Gründe für die Ausweisung einer baulichen Nutzung - trotz der bekannten Bodenbelastung - maßgebend sind. Es ist zu erläutern, welche Maßnahmen erforderlich sind, damit die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gesichert werden kann und keine Missstände planerisch vorbereitet werden - vertiefende Erläuterungen erfolgen in den angegebenen Kapiteln.

5.2 Nachrichtliche Übernahmen

5.2.1 Schutzgebiete des Natur- und Landschaftsschutzes

Im Flächennutzungsplan sind auf der Grundlage der Darstellung des Thüringer Landesamts für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (Kartendienst, Naturschutz / Schutzgebiete) folgende Schutzgebiete nachrichtlich übernommen:

Schutzgebiete Natura 2000 – Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete

- Reinstädter Berge - Langer Grund (Thüringennummer: 130)
- Dohlenstein und Pfaffenberg (Thüringennummer: 131)
- Muschelkalkhänge der westlichen Saaleplatte (Thüringennummer: 33)

Die Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (nach Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Richtlinie, 92/43/EWG) bilden gemeinsam mit den EU-Vogelschutzgebieten (nach Vogelschutzrichtlinie, 2009/147/EG) die Grundlage zur Errichtung eines zusammenhängenden europäischen ökologischen Netzes (Natura 2000). Diese Schutzgebiete dienen der Erhaltung der natürlichen Lebensräume und Arten von gemeinschaftlichem Interesse.

Naturschutzgebiete

- Dohlenstein und Pfaffenberg (Thüringennummer: 174)

Gemäß §23 BNatSchG dienen Naturschutzgebiete dem besonderen Schutz von Natur und Landschaft in ihrer Ganzheit oder einzelnen Teilen zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung von Lebensstätten, Biotopen oder Lebensgemeinschaften bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten oder wegen ihrer Seltenheit, besonderen Eigenart oder hervorragenden Schönheit. Sie gehören – neben Nationalparken – zu den sehr streng geschützten Flächen in Deutschland.

Landschaftsschutzgebiete

- Saaletal in den Fluren Göschwitz bis Kahla (Thüringennummer: 104)

Landschaftsschutzgebiete (LSG) werden nach §26 BNatSchG als rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete ausgewiesen. Ziel ist der Schutz von Landschaften sowohl unter naturwissenschaftlich-ökologischen als auch kulturell-sozialen Gesichtspunkten. Dabei soll die Landschaft in ihrer vorgefundenen Eigentümlichkeit und Einmaligkeit erhalten werden.

Gesetzlich geschützte Biotope

Außerdem werden in den Planteil des Flächennutzungsplans gesetzlich geschützte Biotope (ggB) der Offenland-Biotopkartierung gemäß §30 BNatSchG (Flächenbiotope, Linienbiotope) sowie der Waldbiotopkartierung nachrichtlich übernommen, um ggfs. daraus entstehende Restriktionen in nachfolgende Planungsüberlegungen integrieren zu können.

Objekte, welche im Rahmen der Dorfbiotopkartierung erfasst wurden, sind in den Gemarkungen Kahla und Löbschütz nicht vorhanden.

Weitere, der UNB bisher nicht bekannte geschützte Biotope können durchaus vorhanden sein. Unabhängig davon, ob ein geschütztes Biotop in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen wurde oder nicht, unterliegt dieses dem gesetzlichen Schutz.

Weitere Unterschutzstellungen:

Geschützte Landschaftsbestandteile und Flächennaturdenkmale

Geschützte Landschaftsbestandteile sind ein Instrument des Objektschutzes. Als Besonderheit weist die Kategorie Elemente des Flächenschutzes auf. Demnach können sowohl Einzelobjekte als auch Objektgruppen (z. B. Allee) oder Objekte mit einer flächenhaften Ausdehnung (z. B. Dorfweiher, Streuobstbestände) Schutzgegenstand sein.

Gemäß den Darstellungen des Thüringer Landesamts für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (Kartendienst, Naturschutz / Schutzgebiete) sind im Stadtgebiet Kahla keine geschützten Landschaftsbestandteile / Flächennaturdenkmale verortet.

Der LP 1996 plant die Ausweisung eines kleinflächigen Geschützten Landschaftsbestandteils im Bereich an der Gemarkungsgrenze zu Zwabitz zur Abrundung / Ergänzung eines Biotopverbundes (vgl. Saale-Holzland-Kreis 1996, S. 28). Die Unterschutzstellung ist bisher nicht realisiert. Teile der Fläche sind durch ausgewiesene Schutzgebiete (FFH, SPA, Trinkwasser) überlagert.

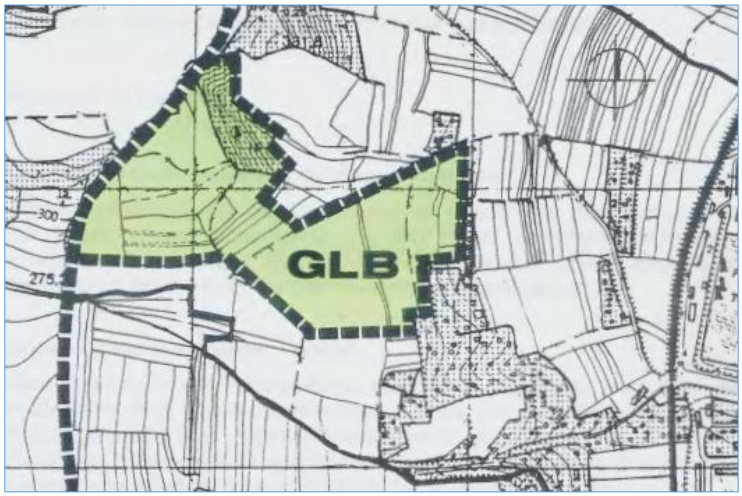


Abb. 37: Geschützter Landschaftsbestandteil nach LP 1996

Geotope

„Felssturz am Dohlenstein“ – „Östlich von Kahla befindet sich der "Felssturz am Dohlenstein". Die Entstehung ist auf eine Rutschung einer Scholle des Unteren Muschelkalks vom Westhang des Dohlensteins in Richtung Saaletal zurückzuführen. Durch eindringende Niederschlagswässer kam es zum Durchfeuchten der Ton- und Mergelgesteine des im liegenden befindlichen Röt (Oberer Buntsandstein), die zum Gleiten und Abrutschen der nach Nordwesten geneigten Muschelkalkschichten führten. Der letzte Felssturz ereignete sich 1920, wobei eine 80 m hohe und mehrere 100 m breite Kalksteinwand entstand.“ (Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) 2023c)

Naturschutzgroßprojekt (NGP) „Orchideenregion Jena - Muschelkalkhänge im Mittleren Saaletal"

„Naturschutzgroßprojekte unterscheiden sich von anderen Naturschutzvorhaben insbesondere durch ihre Großflächigkeit und Komplexität. Ziel ist es, ein möglichst großflächiges Areal als Ganzes zu erhalten: einerseits, um besonders schützenswerten Tier- und Pflanzenarten genügend Lebensraum zu sichern. Andererseits trägt die Großflächigkeit auch dazu bei, negative Außeneinflüsse so weit wie möglich aus dem Kernbereich des Vorhabens fernzuhalten. Die Fördergebiete der Projekte sollen weitgehend als Naturschutzgebiete (NSG) gesichert werden.“ (Bundesamt für Naturschutz (BfN) o. J.)

Im Zeitraum von 1996 - 2008 wurde mit Fördermitteln des Bundes und des Landes Thüringen das Naturschutzgroßprojekt „Orchideenregion Jena ‐ Muschelkalkhange im Mittleren Saaletal “ durchgeführt. Das Gebiet umfasste eine Fläche von insgesamt etwa 12.500 ha, wobei acht Kerngebiete die wertvollsten Flächen darstellten. Mit dem Ende der Projektlaufzeit des NGP wurden die Kerngebiete als Naturschutzgebiete ausgewiesen und damit gesichert.

Projektziele waren: „[…] Offenhaltung der Trocken- und Halbtrockenrasen, die Entwicklung naturnaher Wälder, die Erhaltung von Streuobstwiesen, die Besucherlenkung und die Minderung negativer Auswirkungen des geplanten Ausbaus der BAB 4 […]“ (Bundesamt für Naturschutz (BfN) o. J.)

Im Geltungsbereich des FNP Kahla befindet sich das Kerngebiet 8 des NGP. Es ist mit dem Naturschutzgebiet Dohlenstein und Pfaffenberg (Thüringennummer: 174) bzw. dem Landschaftsschutzgebiet Saaletal in den Fluren Göschwitz bis Kahla (Thüringennummer: 104) überlagert.

5.2.2 Wasserschutzgebiete

Im Planungsgebiet sind folgende Grundwasserleiter vertreten:

Festgesteinsgrundwasserleiter: Kluft-Poren-Grundwasserleiter aus geklüfteten Sandsteinen des Unteren und Mittleren Buntsandsteins nördlich und südlich des Leuchtenburggrabens / Geklüftete Kalksteine des Unteren Muschelkalks im Bereich des Leuchtenburggrabens an der westlichen und östlichen Gemeindegrenze)

Lockergesteinsgrundwasserleiter: Überlagerung der Festgesteine durch z. T. mehrere Meter mächtige, grundwasserführende quartäre Sande und Kiese im Saale-Bereich (Poren-Grundwasserleiter)

Für die Grundwassergewinnung ist vor allem der Grundwasserleiter Mittlerer / Unterer Buntsandstein von Bedeutung. Die Grundwassergewinnung erfolgt hier meist über Tiefbrunnen. Lediglich die für die Trinkwassergewinnung genutzten Quellen Aschborn fördern Grundwasser aus dem Grundwasserleiter Unterer Muschelkalk.

Im Stadtgebiet Kahla befinden sich mehrere Wassergewinnungsanlagen für die öffentliche Trinkwassergewinnung mit den dafür festgesetzten bzw. in Planung befindlichen Schutzgebieten. Im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen sind die Schutzzonen (I und II – festgesetzt und III – in Planung / in Verfahren) folgender Schutzgebiete:

- WSG 221 Saaletal Jena-Rothenstein-Kahla mit der Wassergewinnungsanlage Hy Kahla 102E/1984 (Porzellanwerk, Brunnen)
- WSG Saaletal-Roda mit der Wassergewinnungsanlage Hy Kahla 2/1957 (Porzellanwerk, Brunnen)
- WSG 340 Großeutersdorf mit den Wassergewinnungsanlagen Hy Kahla (Aschbornquelle I und II, Quellen) und Hy Kahla 1/1961 (Heinketal, Brunnen)

Grundlage der Darstellung: Thür. Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) Kartendienst, Gewässerschutz, Ansichtsebenen, Wasser- und Heilquellenschutzgebiete

Bei der oberen Wasserbehörde sind Neufestsetzungsverfahren für das Wasserschutzgebiet WSG Nr. 221 „Saaletal-Rothenstein-Kahla" und das Wasserschutzgebiet WSG Nr. 340 „Großeutersdorf“ anhängig

Das Grundstück der WSG SZ I des Brunnens "Hy Kahla 102E/1984 (Porzellanwerk)" [FIS-Zählnummer: 5135-00-0190] befindet sich im Eigentum der Porzellanmanufaktur Kahla. Der Brunnenstandort ist seit mindestens acht Jahren stillgelegt und wird weder für eine Trink- noch für eine Brauchwasserversorgung mehr benötigt.“ Das Verwaltungsverfahren zur Teilaufhebung des WSG Saaletal-Roda bezüglich der Wassergewinnungsanlage Porzellanwerk Kahla wurde eröffnet. Es liegt die Stellungnahme des Referates 83 Hydrogeologie, Bodenkunde vor. Entsprechend der Stellungnahme werden die betroffenen Schutzzonen I und II aufgehoben, die Schutzzone III bleibt unverändert.

5.2.3 Denkmalschutzgebiete

Im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen sind folgende, gemäß Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) ausgewiesene Denkmalensembles:

- Denkmalensemble „Historischer Stadtkern“
- Denkmalensemble „Westliche Stadterweiterung“

Beide Denkmalensembles werden derzeit durch die Denkmalfachbehörde (Thür. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Fachbereich „Baudenkmalpflege“) überprüft und ggf. im Umfang bzw. Größe geändert. Sobald solche Änderungen rechtskräftig werden, sind diese im FNP zu berücksichtigen und die Planzeichnung entsprechend anzupassen.

Bodendenkmale

Im Plangebiet befinden sich 29 bekannte Bodendenkmale, von denen drei im Denkmalbuch des Freistaates Thüringen erfasst sind:

- „Historische Stadtbefestigung“ (mit Auswirkungen auf das Satzungsgebiet „Altstadt“)
- Zwei Steinkreuze (hinter Bergstraße 8)
- Dohlenstein (Wallanlage)

Ein großer Teil der Innenstadt von Kahla befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet, in dem mit Funden und Befunden zu rechnen ist. Informationen zur genauen Lage sowie zum Umfang des Relevanz-

gebietes sowie zu weiteren Bodendenkmalen sind beim Thür. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (Fachbereich „archäologische Denkmalpflege“) einzuholen.

5.2.4 Überschwemmungsgebiete, Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Gemäß §5 Abs. 4a BauGB sollen festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des §76 Abs. 2 WHG, Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des §78b Abs. 1 WHG nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen werden.

Überschwemmungsgebiete sind Gebiete, die bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ100) überschwemmt, durchflossen oder für die Hochwasserentlastung bzw. -rückhaltung beansprucht werden. Die Feststellung von Überschwemmungsgebieten dient primär dazu, die Betroffenheit von Grundstücken und Flächen entlang von Fließgewässern bezüglich der realen Gefahr der Überflutung durch Hochwasser zu erfassen und zu dokumentieren. Die Gebiete dienen der Vermeidung und Verminderung von Schäden durch Hochwasser, der Verbesserung der ökologischen Struktur der Gewässer sowie dem schadlosen Abfließen des Hochwassers. Hierfür stellen sie auch die dafür erforderlichen Retentions- oder Rückhalteräume sowie Flächen für den Hochwasserabfluss zur Verfügung.

Mit der Feststellung eines Überschwemmungsgebietes sind Einschränkungen verbunden (z.B. Bewirtschaftungsregelungen oder Verbot bzw. Genehmigungsvorbehalt für die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen). Zur Vermeidung einer weiteren Zersiedelung der Auen und des Verlusts weiterer Retentionsräume dürfen in Überschwemmungsgebieten keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden.

Im Kahlaer Stadtgebiet sind für die Saale als Gewässer I. Ordnung folgende Überschwemmungsgebiete ausgewiesen:

- Überschwemmungsgebiet der Saale gemäß Thüringer Verordnung, StAnz Nr. 30/2006, S. 1159, Grundlage der Darstellung: Thür. Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) Kartendienst, Hochwasserrisikomanagement, Ansichtsebenen, ÜSG-Stammdaten

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind Gebiete, die von Hochwasser betroffen sein können, mit welchen seltener als einmal in 100 Jahren zu rechnen ist (HQ200). Zur Schadensvermeidung sind hier in der Bauleitplanung die Hochwasserrisiken im Rahmen der Abwägung besonders zu berücksichtigen. Mit der Übernahme erfolgt ergänzend zu den festgesetzten Überschwemmungsgebieten eine zusätzliche Hinweisfunktion im FNP.

5.2.5 Verlegung des Saaleradwegs, Alltagsradwege

Entsprechend des Radverkehrskonzepts des SHK werden der geplante veränderte Verlauf des **Radfernwegs „Saaleradweg"** (Deutschlandroute D11) sowie die flächennutzungsplanrelevanten Hauptverbindungen des Alltagsradverkehrs im Stadtgebiet Kahla in dieser Form im Planteil des Flächennutzungsplans gemäß §5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich übernommen (siehe auch Kapitel 4.6.3.2 Planungen - Nahmobilität).

5.2.6 Fluggelände Leuchtenburg

Im östlichen Teil des Planungsgebiets bzw. unmittelbar an das Planungsgebiet anschließend befindet sich ein Fluggelände für (motorlose) Gleitsegel und Hängegleiter, das vom Deutschen Hängegleiterverband e.V. (DHV) zugelassen worden ist. Der DHV ist Beauftragter des Bundesministeriums für Verkehr gemäß § 31 c) Nr. 4 des LuftVG für die Zulassung von Start- und Landeflächen für Hängegleiter und Gleitsegel nach § 25 Abs. 1 LuftVG. Geländehalter ist der Drachen- und Gleitschirmfliegerclub Jena e.V.

Der Startplatz (N 50°48'02.898" O 11°36'37.638") befindet sich im Gebiet der Gemarkung Seitenroda, der Landeplatz (N 50°48'00.0" O 11°36'00.0") liegt im Gebiet von Kahla (Gemarkung Löbschütz) und wird im Planteil nachrichtlich übernommen.

Gemäß Luftverkehrsgesetz ist ausreichender Sicherheitsabstand zu Luftfahrthindernissen (Stromleitungen, Windkraftanlagen etc.) einzuhalten. Informationen zu Flugbetrieb, Sicherheitsabständen etc. finden sich auf https://www.dhv.de.

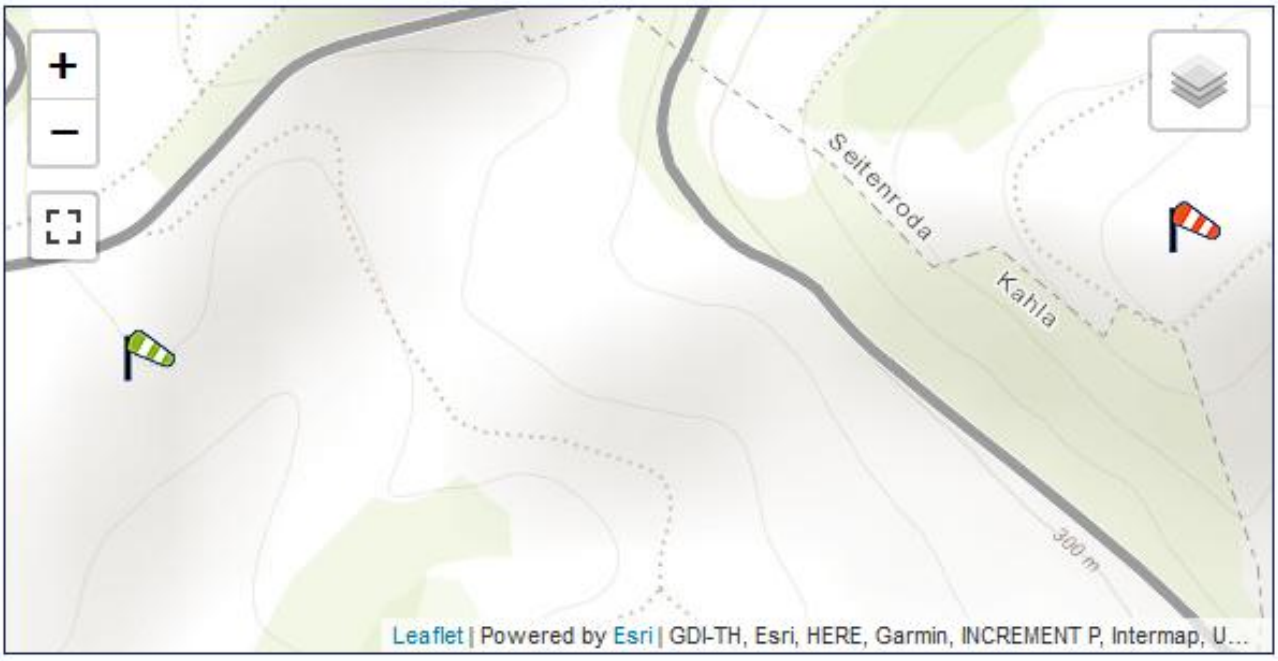


Abb. 38: Flugfeld Leuchtenburg, Start- und Landeplatz, Quelle: www.dhv.de

5.2.7 Bewilligungsfeld „Kahla“ / Bergrecht

Im Stadtgebiet wird das Bewilligungsfeld „Kahla“ (gemäß §8 Bundesberggesetz (BBergG)) zur Gewinnung von tonigen Gesteinen zur Herstellung kleinformatiger Wandbauelemente ausgewiesen. Das Gelände befindet sich am Parnitzberg zwischen Oberbachweg und Walpersbergweg und umfasst eine Fläche von rd. 4,5 ha. Das Bergrecht ist befristet bis zum 31.03.2028 (Abschlussbetriebsplan). Aufgrund der Befristung erfolgt die Darstellung der Fläche nur als Umrandung auf den sie unterlagernden Flächenarten.

5.2.8 Deponien nach Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)

In der Gemarkung Kahla befindet sich nach Aussage des TLUBN eine Teilfläche der Deponie „Eichholz“ (Deponie nach Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)) auf den Flurstücken 1523/1, 1523/2 Flur 5 Gemarkung Kahla (sowie Flurstücke: 52/2, 52/3 Flur: 1 Gemarkung: Altendorf). Die Deponie wird nicht mehr betrieben.

Eine Deponie ist eine Fläche zur dauerhaften Ablagerung von Abfällen. Sie können auch nach Stilllegung noch Einfluss auf die Umgebung haben, da sich der Deponiekörper mit den Abfällen immer noch in der Erde befindet – Gefahren für die Schutzgüter (Mensch, Wasser, Boden, Luft) können nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Durch die Festsetzung der Deponiefläche darf kein Widerspruch zwischen Baurecht und Abfallrecht geschaffen werden. Dazu darf die Festsetzung der Deponie im FNP nicht dem Rekultivierungsziel der Deponie widersprechen.

Derzeit steht das Rekultivierungsziel der Fläche noch nicht fest. Daher erfolgt im Flächennutzungsplan eine Darstellung als Grünfläche ohne Zweckbestimmung.

5.3 Vermerke

5.3.1 Ausbau der Bundesstraße B88

Nach Aussage des Thüringer Landesamts für Bau und Verkehr ist die Entwurfsplanung „Um- und Ausbau der B88 vom Knotenpunkt L 2309 Altendorf über Kahla (incl. OD) bis Großeutersdorf“ abgeschlossen. Der Gesehenvermerk des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI) liegt vor.. Die Tras-

senführung, die als Ergebnis der Voruntersuchung festgelegt und mit dem Bund abgestimmt und bestätigt ist, wird im Flächennutzungsplan vermerkt als Planung und sonstige Nutzungsregelung, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften in Aussicht genommen ist (siehe auch Kapitel 3.2 Sonstige Planungen).

6 Verzeichnisse

Abkürzungsverzeichnis

1. GemBv	1. Gemeindebevölkerungsvorausberechnung (TLS)
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BBodSchV	Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung
BBP	Bebauungsplan
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
BKleingG	Bundeskleingartengesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
EAG Bau 2004	Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004
FFH	Fauna-Flora-Habitat
FNP	Flächennutzungsplan
FSU	Friedrich-Schiller-Universität Jena
HQ 100	einhundertjähriges Bemessungshochwasser
HQ 200	zweihundertjähriges Bemessungshochwasser
KrWG	Kreislaufwirtschaftsgesetz
LEP 2025-1Ä	Erste Änderung des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025
LSG	Landschaftsschutzgebiet
LuftVG	Luftverkehrsgesetz
MIV	Motorisierter Individualverkehr
NGP	Naturschutzgroßprojekt
NSG	Naturschutzgebiet
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
PlanZV	Planzeichenverordnung
RP-OT 2024-GV	Regionalplan Ostthüringen Genehmigungsvorlage 19.04.2024 PLV 30/01/242024
SPA	engl.: Special Protection Area
THALIS	Thüringer Altlasten-Informationssystem
ThürDSchG	Thüringer Denkmalschutzgesetz
ThürKO	Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung)
ThürWaldG	Thüringer Waldgesetz
TLS	Thüringer Landesamt für Statistik
TLUG	Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie
TLUBN	Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz
TMBLV	Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr
TWSZ	Trinkwasserschutzzone
UNB	Untere Naturschutzbehörde
VBB	Vorhabenbezogener Bebauungsplan
WHG	Wasserhaushaltsgesetz

Literaturverzeichnis

Bundesamt für Naturschutz (BfN) (o. J.):
Naturschutzgroßprojekte - Förderprogramm.

Bundesamt für Naturschutz (BfN) (o. J.):
Naturschutzgroßprojekte - Projektsteckbrief Muschelkalkhänge im mittleren Saaletal.

Evangelische Kirche in Mitteldeutschland (o. J.):
Evangelische Kirche in Mitteldeutschland - Friedhofskapelle Kahla. Erfurt.

Fachhochschule Erfurt (o. J.):
Kahla um 1800, Preußische Landesaufnahme (1877-1919), Messtischblätter (1919-1945), TK25 Ausgabe Staat (1985-1990).

Leibniz-Institut für Länderkunde (IfL) und FSU Jena (2022):
INTERKO2 - Integriertes Wohnbauflächenkonzept in großstädtischen Wachstumsräumen / Kurzfassung Region Halle-Leipzig (01.04.2022). Leipzig, Jena.

Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung Schleswig-Holstein (MEKUN SH) (2020):
Erlass über die Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, in der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (Altlastenerlass).

NordNordWest (o. J.):
Karte der politischen Gliederung von Thüringen, Stand 2021.

Regionale Planungsgemeinschaft Ostthüringen (2024):
Regionalplan Ostthüringen - Genehmigungsvorlage, Beschluss Nr. PLV 30/01/24 vom 19.04.2024. Gera.

Regionale Planungsstelle Ostthüringen (2008):
Entwicklungskonzeption „Kulturlandschaft Mittleres Saaletal – eine bedeutende Kulturlandschaft in Europa“. stock + partner, quaas-stadtplaner (Bearb.).

Regionalverband der Kleingärtner Jena / SHK (o. J.):
Regionalverband der Kleingärtner Jena.

Saale-Holzland-Kreis (1996):
Landschaftsplan für den Teilraum Kahla - Saale-Holzland-Kreis, Teil I b. Planungsbüro Prof. Dr. G. Krause (Berarb.). Eisenberg, Weimar.

Saale-Holzland-Kreis (2017):
Klimaschutzkonzept für den Saale-Holzland-Kreis. ThINK – Thüringer Institut für Nachhaltigkeit und Klimaschutz GmbH (Bearb.). Eisenberg, Jena.

Saale-Holzland-Kreis (2022a):
Integriertes Regionales Entwicklungskonzept (IREK) Schlussfassung 22.06.2022. KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH (Bearb.). Eisenberg, Dresden.

Saale-Holzland-Kreis (2022b):

Kreistag beschließt Entwicklungskonzept für den Saale-Holzland-Kreis einstimmig (Presseinformation 22.06.2022). Eisenberg.

Saale-Holzland-Kreis (2022c):
Stellungnahme UNB 21.12.2022. Eisenberg.

Saale-Holzland-Kreis (2022d):
Jugendhilfeplanung Saale-Holzland-Kreis – Bedarfsplanung Kindertagesbetreuung und Kindertagespflege 2022/23. Eisenberg.

Saale-Holzland-Kreis (2023):
Radverkehrskonzept Saale-Holzland-Kreis. ISUP Ingenieurbüro für Systemberatung und Planung GmbH (Bearb.). Eisenberg, Dresden.

Stadt Jena (2017):
Integriertes Stadtentwicklungskonzept Stadt Jena.2030+. Complan Kommunalberatung GmbH (Bearb.). Jena, Potsdam.

Stadt Kahla (2015):
Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Kahla 2025. KEWOG Städtebau GmbH (Bearb.). Kahla, Weißenfels.

Stadt Kahla (2020):
Beschluss: Aufstellen eines Stadtumbaugebiets „Block- und Plattenbaugebiet Kahla-Porzellanwerk“ nach §171b BauGB. Kahla.

Stadt Kahla (2023a):
Quartier Porzellanwerk Kahla - Teilräumliches Konzept. DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH (Bearb.). Kahla, Weimar.

Stadt Kahla (2023b):
Stadt Kahla - Masterplan Saaleaue. quaas-stadtplaner (Bearb.). Kahla, Weimar.

Stadt Kahla (2025):
Wohnbauflächenanalyse und Prognose bis 2035 für die Stadt Kahla – Fassung vom 17.01.2025. GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (Bearb.). Kahla, Dresden.

Stadt Köln (2023):
„Kölner Sortimentsliste“ vom Rat der Stadt Köln beschlossen am 09.02.2023. Köln.

Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr (TLBV) (2022):
Um- und Ausbau der B 88 zwischen dem Knotenpunkt Altendorf – Schöps und Großeutersdorf einschließlich der Ortsdurchfahrt Kahla.

Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) (2021):
Stellungnahme 14.04.2021. Weimar.

Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) (2023a):
Thüringen - Physische Übersicht.

Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) (2023b):
Die vier Thüringer Klimabereiche und ihre klimacharakteristischen Merkmale.

Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) (Hrsg.) (2023):
Informationen zum Bodenrichtwert - Ackerzahl.

Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) (2023c):
Kartendienst - Objektinformation Geotop Felssturz am Dohlenstein.

Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (TLUG) (2023):
Naturräumliche Gliederung Saale-Holzland-Kreis.

Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (TMIL) (2022):
Ergebnisse zur 1. Gemeindebevölkerungsvorausberechnung (1. GemBv) in Thüringen.

Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (TMIL) (2024):
Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025. Thüringen im Wandel. Herausforderungen annehmen – Vielfalt bewahren – Veränderung gestalten. geändert durch die Erste Änderung des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025. Erfurt.

Verkehrsgemeinschaft Mittelthüringen GmbH (VMT GmbH) (2019):
Rahmenplan Verkehrsverbund Mittelthüringen 2019 – 2023. PTV Planung Transport Verkehr AG, Leipziger Institut für Energie GmbH (Bearb.) Erfurt, Berlin, Leipzig.

ZWA „Thüringer Holzland“ (2021):
Abwasserbeseitigungskonzept 4. Fortschreibung vom 15.04.2021. Ingenieurbüro Sehlhoff GmbH (Bearb.). Hermsdorf, Jena.

Rechtsquellenverzeichnis

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), erlassen am 17.03.1998, zuletzt geändert durch Art. 7 G vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225).

Bundeskleingartengesetz (BKleingG), erlassen am 28.02.1983, zuletzt geändert durch Art. 11 G vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146, 2147)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 G vom 23.10.2024 I Nr. 323.

Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004 (EAG Bau 2004), erlassen am 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)

Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Art. 20 G vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3436, 3449).

Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 698), zuletzt geändert durch Art. 15 G vom 08.10.2023 (BGBl. I Nr. 272).

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802, 1808).

Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.12.2003 (GVBl. 2003, 511), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 28.05.2019 (GVBl. S. 74).

Thüringer Brand- und Katastrophenschutzgesetz (ThürBKG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.07.2024 (GVBl. S. 210).

Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. 2004, 465), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731, 735).

Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.03.2023 (GVBl. S. 127)

Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.09.2008 (GVBl. 2008, 327), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.02.2024 (GVBl S. 13).

Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.05.2019 (GVBl. S. 74), zuletzt geändert durch Artikel 52 G vom 02.07.2024 (GVBl. S. 277, 291).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 5).

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: System der räumlichen Planung, eigene Grafik quaas-stadtplaner 5
Abb. 2: Die Landkreise und kreisfreien Städte in Thüringen 9
Abb. 3: Einordnung Kahla im SHK 9
Abb. 4: Karte 3-1 Verkehr RP-OT 2024-GV 9
Abb. 5: Thüringen – Physische Übersicht 10
Abb. 6: Thüringen – Naturräumliche Gliederung SHK 10
Abb. 7: Kahla um 1800 11
Abb. 8: Preußische Landesaufnahme (1877-1919) 11
Abb. 9: Messtischblätter (1919-1945) 12
Abb. 10: TK25 Ausgabe Staat (1985-1990) 12

Abb. 11: Einwohnerentwicklung 1998 –2024; Grafik: quaas-stadtplaner 14

Abb. 12: Einwohnerentwicklung 1998 - 2024 im Vergleich zu Kreis und Land; Grafik: quaas-stadtplaner 14

Abb. 13: Räumliche Bevölkerungsentwicklung Kahla 2000 -2024; Grafik: quaas-stadtplaner 15

Abb. 14: Natürliche Bevölkerungsentwicklung Kahla 2000 -2024; Grafik: quaas-stadtplaner 15

Abb. 15: Bevölkerung nach Altersgruppen Kahla 2000 - 2022; Grafik: quaas-stadtplaner 15

Abb. 16: Voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung Kahla 2020 bis 2035; Grafik: quaas-stadtplaner 16

Abb. 17: Voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung Kahla 2020 bis 2035 nach Altersklassen; Grafik: quaas-stadtplaner 17

Abb. 18: RP-OT 2024-GV – Karte 1-1 Raumstruktur 20

Abb. 19: RP-OT 2024-GV – Raumnutzungskarte – Westteil 20

Abb. 20: INSEK 2025 Gesamtstädtische Entwicklungsstrategie 27

Abb. 21: INSEK 2025 Handlungsfeld A – Wohnen und Städtebau 28

Abb. 22: INSEK 2025 Handlungsfeld E – Mobilität und Verkehr 29

Abb. 23: Satzungsgebiete Kahla 31

Abb. 24: Abgrenzung des Maßnahmegebiets "Porzellanwerk" 31

Abb. 25: Ausschnitt Masterplan Saaleaue 45

Abb. 26: Bestandteil der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes des Fließgewässers Saale von der Landkreisgrenze Saalfeld-Rudolstadt/Saale-Holzland-Kreis bis zur nördlichen Grenze der kreisfreien Stadt Jena, Entwurf 18.04.2024, Anlage TÖB-Beteiligung 45

Abb. 27: Um- und Ausbau der B88 – Landschaftspflegerischer Begleitplan (Vorentwurf) 54

Abb. 28: Auswirkungen Ausbau B88 - Entfall bestehender gewerblicher Bauflächen 54

Abb. 29: JES Regionalkarte SHK und Jena 75

Abb. 30: Ausschnitt Masterplan 77

Abb. 31: Radverkehrskonzept Saale-Holzland-Kreis, Radverkehrsnetz 79

Abb. 32: Ausschnitt Masterplan Saaleaue 86

Abb. 33: Ausschnitt Masterplan Saaleaue 90

Abb. 34: Bestandteil der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes des Fließgewässers Saale von der Landkreisgrenze Saalfeld-Rudolstadt/Saale-Holzland-Kreis bis zur nördlichen Grenze der kreisfreien Stadt Jena, Entwurf 18.04.2024, Anlage TÖB-Beteiligung 90

Abb. 35: RP OT 2024-GV – Raumnutzungskarte -– Westteil 93

Abb. 36: Subrosion und Massenbewegungen 100

Abb. 37: Geschützter Landschaftsbestandteil nach LP 1996 105

Abb. 38: Flugfeld Leuchtenburg, Start- und Landeplatz 108