

Sanierungsgebiet „Zwätzen“

Rahmenplan



JENA

LICHTSTADT.

SANIERUNGSGEBIET „ZWÄTZEN“

RAHMENPLAN

Auftrag: **Stadt Jena**
Dezernat 3 – Stadtentwicklung und Umwelt
Fachdienst Stadtumbau und Infrastruktur
Am Anger 26
07743 Jena

Büro: **KEM** Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH
Unterlauengasse 9
07743 Jena

E-Mail: jena@ke-mitteldeutschland.de

Telefon: 03641 - 592 512

Fax: 03641 - 592 500

www.ke-mitteldeutschland.de

Dipl.-Ing. Annemarie Haschke

Dipl.-Ing. Anke Doering

Stand: 04.01.2017

INHALT

I. VORBEMERKUNGEN	4
II. AUFGABENSTELLUNG	5
AUSGANGSLAGE	5
ZIELSETZUNG	6
GELTUNGSBEREICH DES RAHMENPLANS	6
III. BESTANDSAUFNAHME/-ANALYSE	7
LAGE IM STADTGEBIET	7
LANDSCHAFTS- UND SIEDLUNGSSTRUKTUR	7
NUTZUNGSSTRUKTUR	10
STÄDTEBAULICHE STRUKTUR UND DENKMALPFLEGE	12
Erhaltungssatzung	17
LEERSTAND UND BRACHFLÄCHEN	18
EIGENTUMSVERHÄLTNISSE/-STRUKTUR	18
GRÜN- UND FREIRÄUME, UMWELTSCHUTZ	18
Fließender Verkehr	22
Ruhender Verkehr	22
Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	22
Schienengebundener Personennahverkehr (SPNV)	23
Fuß- und Wanderwege	23
Radverkehr und alternative Mobilität	23
TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	24
Trinkwasserversorgung	24
Entsorgung von Abwasser- und Niederschlagswasser	24
Stromversorgung	24
Gasversorgung	24
Fernwärme	24
Informationstechnik	24
Löschwasserversorgung (Gefahrenabwehr)	24
POTENZIALE (STÄRKEN-SCHWÄCHEN-ANALYSE)	25
IV. RAHMENPLAN	27
ERSTE SANIERUNGSZIELE 2011	27
PRÄZISIERUNG DER SANIERUNGSZIELE	27
Bau- und siedlungsstrukturelle Ziele	27
Grün- und Freiraumstrukturelle Ziele	31
Nutzungsstrukturelle Ziele	322
Erschließungs- und Verkehrsstrukturelle Ziele	32
MAßNAHME- UND ENTWICKLUNGSKONZEPT	34
KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT (FORTSCHREIBUNG)	36

ANLAGEN

- 01_Geltungsbereich Rahmenplan
- 02_Satzungs- und Schutzgebiete
- 03_Flächennutzungen
- 04_Gebäudenutzungen
- 05_Gebäudezustand
- 06_Ortsbildanalyse
- 07_Eigentumsstruktur
- 08_Grün- und Freiräume
- 09_Verkehr und technische Infrastruktur
- 10_Maßnahmekonzept
- 11_Dokumentation Beteiligungsprozess
- 12_Stadtratsbeschluss vom 28.05.2010, Beschl.-Nr. 09/0169-BV (Satzungsbeschluss)

Hinweise zu verwendeten Abbildungen und der Kartengrundlage:

Die Abbildungen/ Fotos sind von der KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH, sofern nicht anders angegeben.

Als Kartengrundlage diente das ALKIS (06/ 2015) und die digitale Stadtkarte der Stadt Jena. Die Daten der Stadtkarte wurden in dem betreffenden Areal aus Luftbildauswertungen aus dem Jahr 2009 und stellenweise durch terrestrische Vermessungen gewonnen. Dabei können Ungenauigkeiten von bis zu 20 cm in der Lage und 50 cm in der Höhe auftreten. Bedingt durch das Verfahren haben die Daten keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Aktualität.

I. VORBEMERKUNGEN

Für die Ortskerne Zwätzen und Löbstedt wurden 1994 vom Büro Worschech & Partner Rahmenpläne zur Erhaltung und Gestaltung der Ortskerne erarbeitet. Der Rahmenplan für Zwätzen bildete die Grundlage für den Beschluss zur Erhaltungssatzung im Jahr 1995.

Zur Überprüfung der Aktualität des oben genannten Rahmenplanes und zur Anpassung an zukünftige städtebauliche Themen wurden 2008/ 09 städtebauliche Untersuchungen in den Ortskernen Zwätzen und Löbstedt durchgeführt. Auf Grund der festgestellten städtebaulichen Missstände wie z. B.:

- Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf von Kulturdenkmälern (u. a. ehem. Komturei - „Altes Gut“ Zwätzen),
- fehlende Aufenthaltsqualität in den öffentlichen Straßen- und Platzräumen,
- fehlende öffentliche Grün- und Freiräume (u. a. Spielplatzangebote),
- ungenutzte Brachflächen (Naumburger Straße 105),

wurde der Ortskern Zwätzen mit einer erweiterten Gebietsabgrenzung (als die der Erhaltungssatzung) als förmliches Sanierungsgebiet (Sanierungssatzung) nach § 142 BauGB am 25.08.2010 vom Stadtrat beschlossen.

Die Durchführung der Sanierungsmaßnahme erfolgt im „vereinfachten Verfahren“, d. h. die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB (u. a. Erhebung von Ausgleichsbeträgen) sind ausgeschlossen.

Im Zusammenhang mit der Sanierungssatzung wurden bereits erste Sanierungsziele für das Gebiet beschlossen:

- Erhaltungssatzung umsetzen,
- Baudenkmale erhalten,
- Entwicklungspotenziale nutzen,
- Soziale und kulturelle Infrastruktur schaffen,
- Straßen, Wege und Plätze aufwerten,
- Fuß- und Radwegenetz ausbauen,
- Verkehrsinfrastruktur ausbauen,
- Öffentliche Grünräume und -verbindungen schaffen bzw. aufwerten,
- Tourismus und Naherholung fördern.

Mit der Festlegung des Sanierungsgebietes „Zwätzen“ sollen unter anderem durch den gezielten Fördermitteleinsatz wichtige städtebauliche Zielsetzungen erreicht werden, die seit der Aufnahme (2014) in das in das Bund-Länder-Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ zur Verfügung stehen.

Anlass für die Erarbeitung des Rahmenplanes war die notwendige Überprüfung und Präzisierung der bisher formulierten Sanierungsziele unter Berücksichtigung aktueller räumlich-gestalterischer, verkehrs- und freiraumplanerischer Konzepte. Der Rahmenplan konkretisiert die Rahmenbedingungen für die zukünftige städtebauliche Entwicklung (z. B. in der Kosten- und Finanzierungsübersicht) und stellt gleichzeitig eine Handlungsempfehlung (z. B. bei der Erteilung von Sanierungsgenehmigungen gemäß § 144 BauGB) für die Stadt Jena dar.

Der städtebauliche Rahmenplan gehört zu den informellen Planungsinstrumenten und ist deshalb keinem standardisierten Verfahren unterworfen. Der Rahmenplan kann fortgeschrieben und den sich ändernden Gegebenheiten angepasst werden.

Die Träger öffentlicher Belange, die Fachdienste und Eigenbetriebe der Stadt Jena wurden im Zeitraum vom 07.07. bis 11.08.2016 am Verfahren beteiligt. Ebenso erhielt der Ortsteilrat die Möglichkeit, Anregungen und Hinweise einzubringen. Eingegangene Hinweise und Anregungen wurden in den Plan- und Textteil eingearbeitet.

Nach Bekanntmachung hat der Rahmenplan vom 25.10. bis zum 04.11.2016 gemäß § 137 BauGB in Verbindung mit § 140 Nr. 4 und 5 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bei der Bearbeitung des Rahmenplanes wurden u. a. folgende Planungen und Fachkonzepte berücksichtigt:

- „Rahmenplan zur Erhaltung des Ortskernes“, Büro Worschech & Partner, 1994 (Grundlage für Erhaltungssatzung, 1995),
- „Voruntersuchungen zur städtebaulichen Sanierung“ in den Ortsteilen Lößstedt und Zwätzen, Büro KEM GmbH, 2009,
- Stadtteilentwicklungskonzept Jena-Nord, Büro Analyse & Konzepte, 2011,
- Entwicklungskonzept „Ländliche Ortsteile und Historische Ortskerne der Stadt Jena“ Büro für Urbane Entwicklung/ Schwriewer + Schwriewer, Planungsbüro Girlich, Stand 03/ 2014,
- Flächennutzungsplan (rechtswirksam seit 09.03.2006) mit Änderungen,
- Landschaftsplan i. d. F. vom 31.03.2016 (Bekanntmachung Amtsblatt 14.07.16),
- Bebauungsplan B-Zw 05 „Wohngebiet beim Mönchenberge“ (in Aufstellung befindlich),
- Bebauungsplan B-Zw 07 „Grün- und Freiraum Am Heiligenberg“ (in Aufstellung befindlich),
- Unterlagen vom Planfeststellungsverfahren „Verlängerung Straßenbahn Zwätzen-Himmelreich“,
- Konzeption „Stadt- und Straßenbäume im Klimawandel“ (StR-Beschluss Nr. 16/ 0748-BV vom 27.04.2016),
- Jenaer Klimaanpassungsstrategie 2012 (StR-Beschluss 13/1991-BV 15.05.2013).

II. AUFGABENSTELLUNG

AUSGANGSLAGE

Der Ortsteil Zwätzen liegt ca. 5 km nördlich der Innenstadt von Jena. Der historische Ortskern mit dem ehemaligen Komturgut („Altes Gut“) am Fuße des Heiligenberges ist umgeben von angrenzenden Wohn-, Gewerbe- und Sondergebieten.

Der Ortsteil hat sich in den letzten Jahren stark gewandelt. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum und die verkehrsgünstige Lage am Stadtrand hat seit den 1990er die Erschließung neuer Wohngebiete Jahren begünstigt. So entstanden die Wohngebiete „Himmelreich“ und „Zwätzen-Nord“. In den kommenden Jahren werden die baulichen Aktivitäten im Ortsteil weiter anhalten: Auf der ehemaligen Brachfläche Naumburger Straße 105 soll ein neues Wohnquartier mit Gewerbeeinheiten und am nördlichen Stadtrand „Am Oelste“ (angrenzend an das Wohngebiet „Zwätzen-Nord“) ein weiteres Wohngebiet entstehen.

Der historische Ortskern wurde seit den 1990er Jahren durch punktuelle Ergänzungen städtebaulich verdichtet. Ortsbildprägend ist unter anderem der Gebäudebestand des „Alten Guts“. Die Gebäude stehen seit der Nutzungsaufgabe durch die Friedrich-Schiller-Universität Jena – bis auf vereinzelte Wohnungen – leer und weisen einen hohen Sanierungsbedarf auf. Anfang 2016 wurde die Anlage an einen privaten Investor verkauft, der eine Sanierung und Umnutzung anstrebt. Zudem ist eine bauliche Verdichtung mit vorwiegend privater Wohnnutzung geplant, die seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde kritisch gesehen wird.

Zur besseren Anbindung der nördlichen Bau- und Entwicklungsgebiete sind in den kommenden Jahren die Verlängerung der Straßenbahn in Richtung „Himmelreich“ am Stadtrand sowie die Neugestaltung der Naumburger Straße vorgesehen.

ZIELSETZUNG

2015 wurde die KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH mit der Erarbeitung eines Rahmenplanes für das Sanierungsgebiet „Zwätzen“ beauftragt. Ziel des Rahmenplans ist es, Handlungsempfehlungen und Rahmenbedingungen zur Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme zu formulieren, die zur Erhaltung und Stärkung des historischen Ortskerns mit seiner ländlich geprägten Siedlungs- und Bebauungsstruktur beitragen sollen. Schwerpunkte bilden die Wahrung des Ortsbildes sowie die denkmalgerechte Sanierung und Umnutzung der Gesamtanlage „Altes Gut“. Zudem sollen die öffentlichen Straßen- und Freiräume attraktiver gestaltet und qualitätsvolle Aufenthaltsbereiche geschaffen werden, um den Ortskern in seiner Funktion als Wohnstandort zu stärken.

GELTUNGSBEREICH DES RAHMENPLANS

01_Geltungsbereich Rahmenplan

Das Rahmenplangebiet umfasst das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Zwätzen“ mit einer Fläche von 29 Hektar. Es wird in Richtung Osten durch den Verlauf der Naumburger Straße (Bundesstraße B 88), im Süden durch den angrenzenden Ortsteil Löbstedt (Flurweg), im Westen durch den Landschaftsraum „Heiligenberg“ sowie in nördlicher Richtung durch die Straßenzüge Auf dem Schafberge und Juri-Gagarin-Straße/ Kreuzgasse begrenzt.

Die östlich und südlich angrenzenden Flächen werden gemischt genutzt: Gewerbegebietsflächen, Wohnbauflächen, Sonderbauflächen für Forschung und Lehre sowie kleinere Gewebeflächen. Westlich erhebt sich der ortsbild- und landschaftsbildprägende Heiligenberg mit Halbtrockenrasenflächen, einer Kopfbaum-Lindenallee sowie Streuobstwiesen. Der Heiligenberg ist als geschützter Landschaftsbestandteil (gLb) ausgewiesen und ist Teil des Flora-Fauna-Habitats (FFH-Gebiet) Nr. 122 „Nerkewitzer Grund - Klingelsteine - Heiligenberg“, wovon sich eine Teilfläche innerhalb des Geltungsbereichs des Rahmenplans liegt.

In nördlicher Richtung zur Stadtgebietsgrenze schließen sich die Wohngebiete „Himmelreich“ und „Zwätzen-Nord“ an.

Strukturdaten*

Größe des Sanierungsgebietes	29 Hektar
Einwohner (mit Hauptwohnsitz) im Sanierungsgebiet	995
Einwohner im Ortsteil Zwätzen	2.726

Altersstruktur*	Anzahl	Anteil in %
0 bis unter 6	53	5,3 %
6 bis unter 18	96	9,6 %
18 bis unter 27	104	10,5 %
27 bis unter 45	252	25,3 %
45 bis unter 60	242	24,3 %
60 bis unter 65	67	6,7 %
65 bis unter 75	101	10,2 %
75 und älter	80	8,0 %
gesamt	995	100 %

Haushalte*

Einpersonenhaushalte	239	43,5 %
Haushalte mit 2 Personen	187	34 %
Haushalte mit 3 Personen	81	14,7 %
Haushalte mit 4 Personen	37	6,7 %
Haushalte mit 5 oder mehr Personen	6	1,1 %
gesamt	550	100 %

*= Quelle: Stadt Jena, Team Statistik, Stichtag 31.12.2015

III. BESTANDSAUFNAHME/ -ANALYSE

LAGE IM STADTGEBIET

Der Ortsteil Zwätzen ist Bestandteil des Planungsraums Nord. Dieser schließt sich an das Stadtzentrum an und erstreckt sich bis zur Stadtgrenze. Die ehemalige Ortschaft Zwätzen wurde bereits 1922 in das Stadtgebiet eingemeindet.



Lage des Ortsteils im Stadtgebiet (Quelle: Kartenportal Stadt Jena)

LANDSCHAFTS- UND SIEDLUNGSSTRUKTUR

Die Stadt Jena liegt im mittleren Saaletal zwischen teilweise von Mischwäldern bedeckten Muschelkalk- und Sandsteinhängen. Die Siedlungsstruktur ist geprägt durch das eng eingeschnittene Tal der Saale sowie deren Seitentäler. Die größte Ausdehnung beträgt von Nord nach Süd 14,7 km und von Ost nach West 12,2 km. Die Hauptsiedlungsachse verläuft von Nord nach Süd entlang der Saale. Mit Ausnahme der Innenstadt ist der Siedlungsstreifen kaum breiter als 3 km. Durch den Bau der Eisenbahntrasse und der in diesem Zusammenhang stehenden Ansiedlung von Industriebetrieben wurde die bandförmige Siedlungstätigkeit noch verstärkt.



Ortslage Zwätzen

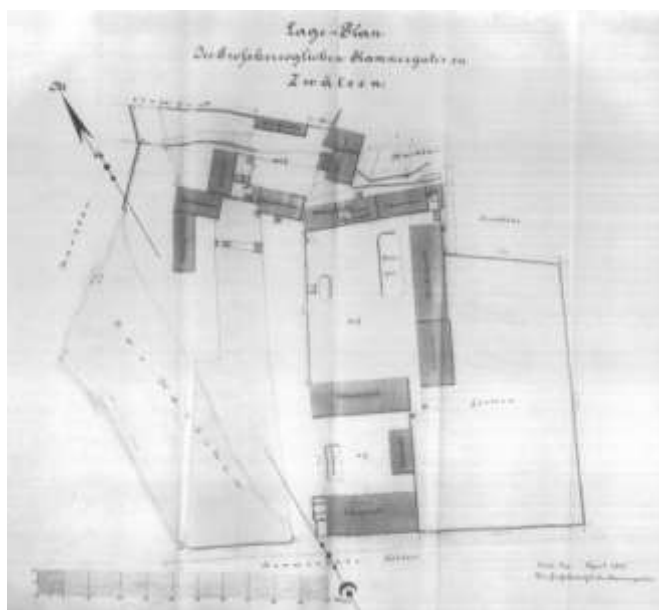
Der historische Ortskern Zwätzen liegt in einem seitlichen Einschnitt des Saaletals zwischen Heiligenberg und Weidenberg. In westlicher Richtung besteht ein fließender Übergang in die Landschaft, der sich in Streuobstwiesen und einem rekultivierten Weinberg (Käuzchenberg) fortsetzt.

Der Ortskern Zwätzen entwickelte sich historisch unabhängig, ist jedoch heute in die städtische Siedlungsfläche Jenas vollständig eingebunden. Auf Grund der gut erhaltenen, gewachsenen Struktur lässt sich noch deutlich die ursprüngliche Siedlungsform des Straßendorfes erkennen, welches sich im Tal zwischen den Hängen des östlichen Heiligenbergs und des westlichen Weidenbergs entwickelte. Das unmittelbare Zentrum bildet die Kirche St. Marien. Um diese herum sind in überwiegend offener Bauweise die Hauptgebäude mit Nebenanlagen angeordnet. Vereinzelt wird noch eine landwirtschaftliche Nutzung als Nebenerwerb betrieben. Spätere Siedlungserweiterungen erstrecken sich in beide Richtungen entlang der Hänge.

Die Anbindung der Ortschaft erfolgte über die heutige Max-Gräfe-Gasse an die Naumburger Straße als Sticherschließung. Diese entwickelte sich zur Haupteerschließung und ist durch eine dichte Bebauung entlang des Straßenzuges gekennzeichnet. Deutlich ablesbar ist die Veränderung des baulichen Charakters vom dörflichen zum städtischen, je näher man der Naumburger Straße kommt.

Im Jahre 1834 wurde das Pfarramt nach Zwätzen verlegt, wo es bis heute in der Pfarrgasse 3 seinen Sitz hat. Zwätzen erlangte im Zusammenhang mit einer Niederlassung des Deutschen Ritterordens Bedeutung. Mit der Niederlassung des Deutschen Ordens ging der Erwerb zahlreicher Ländereien und Objekte in und um Zwätzen einher sowie die Errichtung eigener Anlagen. In der 1. Hälfte des 13. Jh. wird Zwätzen aufgrund seiner Bedeutung Verwaltungszentrum der neu eingerichteten Ballei (Ordensprovinz) Sachsen-Thüringen und bleibt in der Folge trotz späteren wirtschaftlichen Niedergangs bis 1809 Sitz des Landkomturs.

Die Niederlassung (Komturei) Zwätzen entwickelte sich spätestens im 16. Jh. zu einer großflächigen Gutsanlage, die in ihrer Grundstruktur trotz Überformung bis heute erhalten geblieben ist. Die Komturei erlangte aufgrund der wirtschaftlichen und rechtlichen Erwerbungen und Zusprachen eine enorme Bedeutung für die gesamte Entwicklung des Ortes. Nach der Auflösung des Ordens durch Napoleon ging das Gut in zunächst königlichen, später großherzoglichen Besitz über und wurde als Kammergut, später als Lehranstalt/ Lehrgut/ Universitätsgut bzw. VE Lehr- und Versuchsgut bis 1962 und als VE Gut Tierzucht Jena-Zwätzen bis 1990 weitergeführt. Bis heute stellt das ehemalige Komturgut in der Amtsgasse 1-5 die größte bauliche Anlage im Ortsteil dar.



Lageplan Komturgut, 1895 (Archiv Liegenschaftsverwaltung Friedrich-Schiller-Universität)

Seit dem 19. Jahrhundert erlangte Zwätzen auch Bekanntheit durch die „Karl-Friedrich-Ackerbauschule“, welche den Grundstein für die heutigen Standorte des Thüringer Landesamtes für Landwirtschaft, des Friedrich-Löffler-Institutes sowie des Thüringer Landesamtes für Lebensmittelsicherheit und Verbraucherschutz entlang der Naumberger Straße legte.

Auf Grund der landschaftlichen Lage war der Ort in der Vergangenheit stark von der Landwirtschaft und – wie alle Ortschaften um Jena – auch vom Weinanbau geprägt. Durch die geschützte Tallage konnten die landwirtschaftliche Nutzung und der Weinanbau zumindest teilweise als Nebenerwerb erhalten bleiben.

Durch den Ausbau der Naumberger Straße im 18. Jahrhundert wurde Zwätzen gemeinsam mit Löbstedt an die Stadt Jena angebunden. Mit der Eröffnung des Haltepunktes „Zwätzen“ an der Eisenbahntrasse erhielt der Ortsteil eine erste schienengebundene Anbindung nach Jena. Weiter ausgebaut wurde diese mit der Straßenbahnanbindung zu Beginn des 20. Jahrhunderts. Im Zusammenhang mit der Gemeinde- und Kreisordnung wurde Zwätzen am 13.08.1922 (Löbstedt am 01.10.1922) eingemeindet.

Die städtebauliche Einbindung der Ortschaft erfolgte durch die Errichtung der ausgedehnten Kasernenanlagen von Jena-Nord bis Zwätzen entlang der Camburger und Naumberger Straße. Die großflächigen Areale stellten eine bauliche Barriere für eine städtische Siedlungsentwicklung in nördlicher Richtung dar. In der Folge blieb die Ortschaft Zwätzen in ihrer ursprünglichen Siedlungsentwicklung weitestgehend erhalten.

In den 1950er Jahren entstanden unmittelbar zwischen Löbstedt und Zwätzen Unterkünfte für Studierende der Universität auf dem Grundstück der Naumberger Straße 105. Bis auf den fünfgeschossigen Zeilenbau wurden die in Holzbauweise errichteten Unterkünfte 2014 zurückgebaut.

Erst in 1980er Jahren kam es zu einer Ortserweiterung in südlicher und nördlicher Richtung Zwätzens durch unmaßstäbliche, mehrgeschossige Zeilenbebauung (u. a. Michael-Häußler-Weg).

Seit den 1990er Jahren hat sich der Ortsteil durch die neu entstandenen Wohngebiete „Himmelreich“ und das östlich der Naumberger Straße gelegene „Zwätzen-Nord“ bis zur nördlichen Stadtgrenze ausgedehnt. In den kommenden Jahren soll das Wohngebiet „Am Oelste“ (nördlich von „Zwätzen Nord“) mit über 500 Wohneinheiten entstehen.



Nebengebäude des „Alten Guts“



Michael-Häußler-Weg



Naumberger Straße

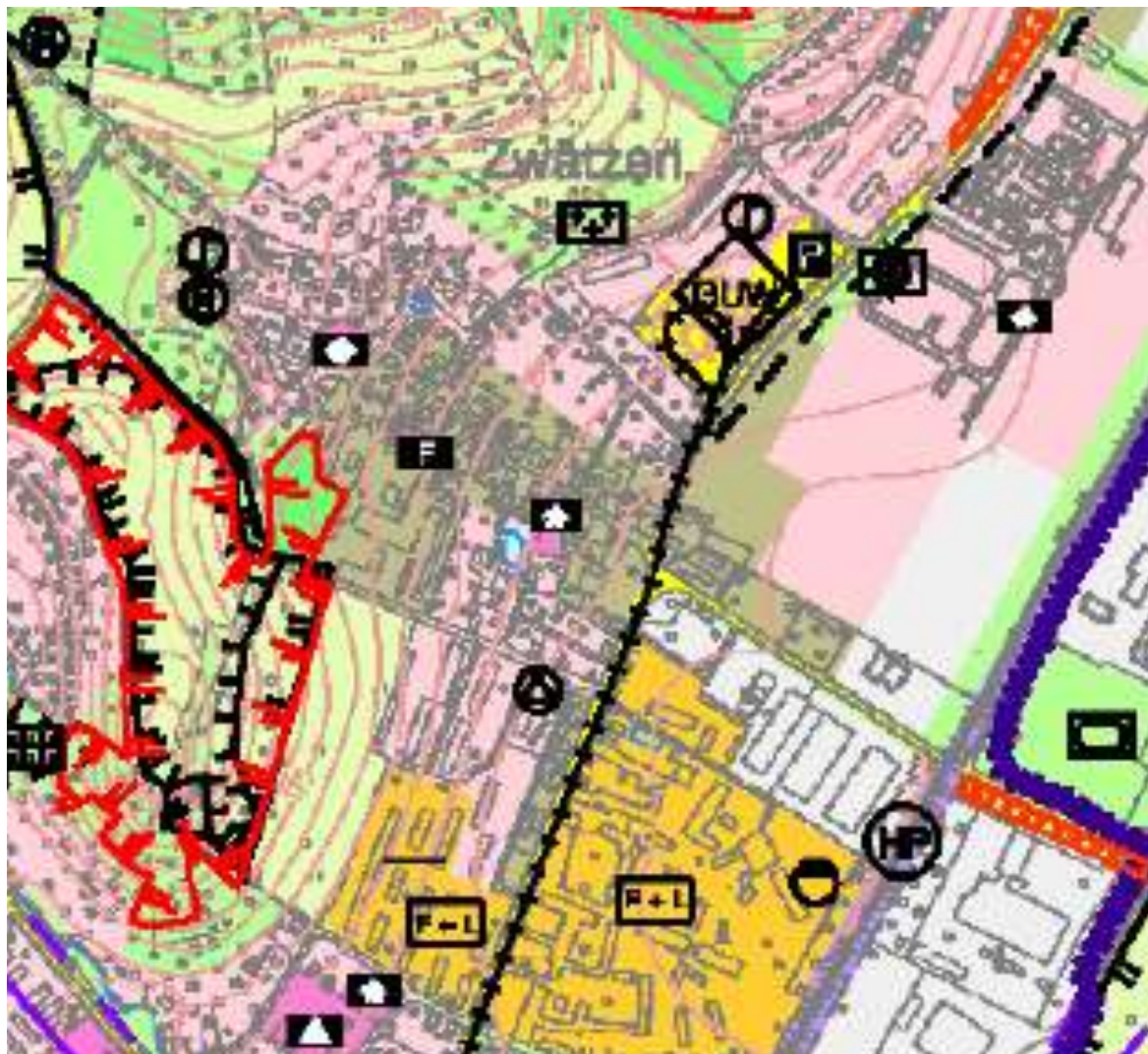
NUTZUNGSSTRUKTUR

02_Satzungs- und Schutzgebiete

03_Flächennutzungen

04_Gebäudenutzungen

Das Gebiet ist überwiegend von Wohn- und kleingewerblicher Nutzung geprägt. Neben ausschließlich zum Wohnen genutzten Gebäuden gibt es Wohngebäude, in denen kleineres Gewerbe betrieben wird. Der Flächennutzungsplan weist überwiegend Misch- und Wohnbauflächen aus. Größere gewerblich genutzte Flächen konzentrieren sich entlang der Naumberger Straße. Die größte gewerblich genutzte Fläche stellt ein Autohandel an der Ecke Florian-Geyer-Weg/Naumberger Straße dar.



Flächennutzungsplan (Stadt Jena, Stand 09/2005)

Die Nahversorgung mit Waren für den täglichen Bedarf wird derzeit durch zwei Einzelhandelsmärkte (Entfernungen vom Ortskern: Kaufland/ Stadtteilzentrum Nord ca. 1,5 km, Netto ca. 500 m) sowie eine Fleischerei an der Naumberger Straße gedeckt.

Die im Süden des Sanierungsgebietes befindliche Brachfläche mit dem leerstehenden, mehrgeschossigen Zeilenbau (ehemaliges Studentenwohnheim) in der Naumberger Str. 105 hat 2014 ein privater Investor vom Freistaat Thüringen erworben und plant dort die Errichtung eines neuen Wohngebietes mit ca. 300 Wohneinheiten (u. a. Service-Wohnen) und gewerblicher Nutzung entlang der Naumberger Straße. Bisher sind die Flächen als Sonderbaufläche für Forschung Lehre ausgewiesen.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes B-Zw 05 „Wohngebiet beim Mönchenberge“ gem. § 13 a BauGB (Bebauungsplan zur Innenentwicklung).

Das städtebauliche Konzept sieht mehrgeschossige Gebäude vor, die sich als vermittelnde Baukörper (im Westen und Süden mit Staffelgeschoss) zwischen der nördlichen Zeilenbebauung in Zwätzen und den südlich angrenzenden Einfamilienhäusern in Löbstedt einordnen.



Städtebauliches Konzept „Wohngebiet beim Mönchenberge“

Planung: *planquadrat – ELFERS, GESKES, KRÄMER (Stand 05/2016); Quelle: Stadt Jena*

Auch für das derzeit untergenutzte Alte Gut mit seinen Nebenanlagen (Gemischte Bauflächen) gibt es dringenden Sanierungs- und Entwicklungsbedarf. Die Gesamtanlage wurde Anfang 2016 von einem privaten Investor erworben, der eine denkmalgerechte Sanierung und die Revitalisierung der ungenutzten Gebäude und Flächen anstrebt.

Für den Gemeinbedarf ist im Ortskern Zwätzen die Kindertagesstätte „Kinderbude“ in der Max-Gräfe-Gasse 7 (Träger: Kinderbude e. V.) ausgewiesen. Schulen sind im Ortsteil nicht vorhanden. Im angrenzenden Ortsteil Löbstedt befindet sich die staatliche Grundschule „Schule am Rautal“ (Schreckenbachweg 3) mit angeschlossener Turnhalle.

In der Kreuzgasse 2a ist der Sitz der Freiwilligen Feuerwehr Jena-Zwätzen.

Im Zentrum des Ortskerns Zwätzen ist die Kirche St. Marien der Evangelisch-Lutherischen Kirchgemeinde Jena angeordnet. Weiter nördlich befindet sich der seit 1895 genutzte Friedhof mit einer Feierhalle (Baujahr 1912) sowie einer schützenswerten Grabstätte des Direktors der Ackerbauschule Emil Elsässer.

Öffentliche Spielflächen für Kinder und Jugendliche gibt es bisher innerhalb des Sanierungsgebietes nicht. Der nächste öffentliche Spielplatz befindet sich im Wohngebiet „Himmelreich“. Jugendliche können das Jugendzentrum „Polaris“ auf dem Gelände der Montessori-Schule im Stadtteil Jena-Nord an der Camburger Straße nutzen. Die Stadt Jena plant im Zusammenhang mit der Entwicklung des Wohngebietes beim Mönchenberge für 2022 die Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes (*siehe Übersichtskarte Nr. 08_Grün-, Landschafts- und Erholungsraum*).

Für kulturelle Veranstaltungen und Aktivitäten stehen der Gemeinderaum der Kirche und das Feuerwehrhaus zur Verfügung. Räumlichkeiten für größere Festveranstaltungen oder Bürgerversammlungen gibt es nicht.

Unmittelbar hinter dem Bahndamm in der Brückenstraße (Richtung Kunitz) befindet sich der Mehrsparten-Sportverein SV Jena-Zwätzen e. V, welcher ein vielfältiges Angebot bereitstellt.

Weitere wichtige Vereine:

- Freiwillige Feuerwehr – Zwätzener Feuerwehrverein von 1886,
- Kulturlandschaft Zwätzen e. V. zur Pflege des örtlichen Brauchtums und kultureller Traditionen,
- Weinberg Zwätzen e. V.,
- Gesangsverein,
- Kinderbude e. V.

STÄDTEBAULICHE STRUKTUR UND DENKMALPFLEGE

05_Gebäudebewertung

06_Ortsbildanalyse

Das Sanierungsgebiet weist einen heterogenen Gebäudebestand auf. Dieser reicht von einer offenen, ländlich geprägten 1-2-geschossigen Bauweise im Ortskern bis zu einer mehrgeschossigen Zeilenbebauung an den Siedlungsrändern von Zwätzen.

Der Ortskern ist dicht bebaut und bildet durch zusammenhängende Hofanlagen und Gebäude ein charakteristisches Straßen- und Gassensystem aus. Der wahrscheinlich älteste Siedlungskern ist der Bereich Kirche (haufenförmige Ansiedlung) mit der sich anschließenden Verbindungsachse Max-Gräfe-Gasse zur Naumberger Straße. Eine Sonderstellung weist die Anlage des Alten Gutes auf, welche in verschiedenen Bauepochen entstanden ist.



ortsbildprägendes Gebäude in der Jägerbergstraße



Toreinfahrt in der Schulgasse



ortsbildprägende Gebäude in der Pfarrgasse (Pfarrhaus links) sowie in der Max-Gräfe-Gasse



Marienkirche (erbaut als Ordenskirche des Deutschen Ritterordens um 1100) und denkmalgeschützte Toranlage im Mühlgäßchen

Südlich des Ortskerns entstanden in den 1980er Jahren der mehrgeschossige Wohnungsbau (Michael-Häußler-Weg) sowie der Zeilenbau (Naumberger Straße 105). Die Zeilenbebauung mit ihren unmaßstäblichen 5-6 Geschossen steht ebenso wie die Wohnbebauung im Kontrast zur Bauweise in und um den Ortskern.



mehrgeschossiger Wohnungsbau am Michael-Häußler-Weg und Einfamilienhäuser am westlichen Ortsausgang (Jägerbergstraße)

Seit 1990 kam es zu einer Nachverdichtung insbesondere an den Siedlungsrändern des historischen Ortskerns durch den Bau von Einfamilienhäusern.

Die privaten Gebäude im Sanierungsgebiet befinden sich überwiegend in einem sanierten oder teilsanierten Zustand; nur vereinzelte Wohngebäude weisen Modernisierungsbedarf auf.

Der ortsbildprägende Gebäudebestand der Gesamtanlage des „Alten Guts“ in der Amtsgasse 1-5 weist einen hohen Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf auf. Viele Nebengebäude (ehemals landwirtschaftlich genutzt) befinden sich in einem schlechten Bauzustand.



„Torhaus“ und Innenhof des „Alten Guts“



Weg durch das Gut und Nebenanlagen

Öffentliche genutzte Gebäude wie die Kirche St. Marien und die Trauerhalle auf dem Friedhof weisen ebenfalls Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf auf. Die erhaltenswerte Trauerhalle wurde zuletzt 1994 saniert und weist an der nordöstlichen Gebäudeecke einen größeren Gebäuderiss auf.



Trauerhalle und Feuerwehrgerätehaus in der Kreuzgasse

Zur Gefahrenabwehr im Ortsteil ist die Freiwillige Feuerwehr Zwätzen zuständig, die ihren Sitz Feuerwehrgerätehaus im Kreuzgang 2 hat. Das Gebäude ist ebenfalls sanierungsbedürftig. Eine Sanierung bzw. ein Ersatzneubau des Gerätehauses ist notwendig, um zukünftig eine leistungsfähige Feuerwehrentechnik zur Gefahrenabwehr vorhalten zu können, insbesondere im Hinblick auf die Erschließung weiterer Wohngebiete.



Städtebauliche Missstände (fehlende Raumkanten und sanierungsbedürftiger Gebäudebestand) am Eingang zum historischen Ortskern (Kreuzungsbereich Naumberger Straße/ Max-Gräfe-Gasse/ Brückenstraße)

Im Sanierungsgebiet „Zwätzen“ sind laut des Thüringischen Landesamts für Denkmalpflege und Archäologie zahlreiche Bodendenkmale bekannt. Bei Eingriffen in den Boden muss daher mit archäologischen Strukturen gerechnet werden. Einzelne Bauvorhaben bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

Die Denkmalliste der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Jena (Stand 12/ 2013) umfasst im Sanierungsgebiet folgende Kulturdenkmale nach § 2 ThürDSchG:

Straße/ Objekt	Gegenstand	Gemarkung, Flur – Flurstück
Amtsgasse 1, 3, 5/ Pfarrgasse 5 Pfarrgasse 3 Über dem Wäldchen (Sachsenstein)	Gesamtanlage als Sachgesamtheit „ehemalige Komturei“ / Gutsanlage Zwätzen d. h. im Sinne eines Einzeldenkmals: Reste der ehemaligen Komturei des Deutschritterordens (Ballei Thüringen) mit Einfriedung, einschließlich nachfolgender Gebäude: <ul style="list-style-type: none"> - das Komtureigebäude Amtsgasse 1 einschließlich Torhaus (o. Nr.) mit bauzeitlicher wandfester Ausstattung, - Amtsgasse 3 mit erhaltenen Kellern der ehem. Komturei, - Amtsgasse 5, - sämtliche Wirtschaftsgebäude des oberen Hofes (geschlossene Hofscheunen, Kuhstall, Melkhaus, Pferdestalle, Großgaragentrakt), - Wege und Hofraum (mit Pflasterung), - Grundstück (teilweise mit Baumpflanzung), die Grundstückseinfassung, - Sachsenstein (Zw 1 – 141), KD(A) 19.12.2007, - Braukeller und Gebäude im Garten neben dem Komtureihaus, - Pfarrgasse 3, ehemals Sitz des Landkomturs, heute Pfarrhaus, 1560 erwähnt, Umbauten im 18. Jh., Kellergeschosse mit Tonnengewölben, Rundbogenpforte 	Zw 1 – 82 Zw 1 – 84 Zw 1 – 141
Mühlgäßchen 6	Toranlage	Zw 1 – 71/8
Friedhof		
An der Pfarrgasse - Zwätzen -	Friedhof mit Umfassungsmauer	Zw 1 – 120
Kirchen		
An der Pfarrgasse - Zwätzen -	<ul style="list-style-type: none"> - Marienkirche mit Ausstattung, - romanische Anlage als Saalkirche, - um 1100, im 13. Jh. Erweiterung, - Ende 15. Jh. und 16. Jh. erweitert, - 2. Hälfte 17. Jh. Aufstockung und Einwölbung, Ordenskirche der Niederlassung des Deutschen Ordens 	Zw 1 – 120
Kriegerdenkmale/ Grabstätten		
Über dem Wäldchen	Sachsengrab (Sachsenstein): Gedenkstein <ul style="list-style-type: none"> - für 46 am 14.10.1806 bei Jena nach Verwundung verstorbene Sachsen 	Zw 1 – 141

Die „ehemalige Komturei“ ist eine Sachgesamtheit, dessen einzelne Bestandteile unterschiedliche Denkmalwertigkeiten (s. Übersicht) besitzen. Geschützt ist das Areal insgesamt mit seinen vorgefundenen Raumstrukturen und der Gebäudeanordnung inklusive Einfriedungen (insb. Natursteinmauerzüge), Platz- und Wegeräumen mit Pflasterung, Lindenallee sowie Parkanlage mit Sachsengrab. Die geschützten Gebäude weisen unterschiedliche Entstehungs- und Nutzungsgeschichten mit teilweise erhaltenswerter, wandgebundener Ausstattung auf.



Lageplan „Altes Gut“ (Luftbild Stadt Jena,
© GeoBasisDE/ TLVermGeo)

Übersicht der einzelnen Gebäude (Grundlage von UDschB mit Stand 12/ 2012):

Nr.	Bezeichnung	Bemerkung
1	Gutswohnhaus Verwaltervilla	um 1895
2	Pfarrgasse 5 Haus I	Obergeschoss 1950er Jahre
3	Pfarrgasse 5 Haus II - „Kulturhaus“	Keller 16. Jhd., Obergeschoss mit Saal aus den 1950er Jahren
4	Pfarrhaus 5 Haus III - (Komturhaus) „Schloss“	ca. 1736 als Nachfolgebau des abgebrochenen Schlosses auf dem Kellerresten (ca. Mitte 16. Jh.) errichtet
	Eiskeller	im 16. Jh. erbauter großer N-S-gerichteter Kellerraum, beide Eingänge tlw. Eingebrochen; tlw. Verfüllungen, Tonne sanierbar
	Mauer/Gebäudefragment zwischen Nr. 4 und 6	Fragment des Brauhofs mit Brauhaus, Malzhaus und Gefängnis
5	Pfarrhaus (Amtsgasse 3)	außerhalb des Flurstücks, gehört zur Sachgesamtheit
6	Amtsgasse 5 Steinsches Haus „Torhaus“	ca. 1732 über Massivkeller/ Souterrain errichtetes Torhaus, wertvolle barocke Innenstruktur- und ausstattung
7	Amtsgasse 3	um 1700 errichtet, Stallgebäude mit Wohnräumen; ehem. mit Zugang unter Durchfahrt zu Küche im Souterrain des Torhauses
8	Amtsgasse 3	18. Jhd., ehem. Stallanlage
9	Schlachthaus	2. Hälfte d. 19. Jhd. mit späterer Ausstattung
10	Hofscheune	2. Hälfte d. 19. Jhd.
11	Alte Hofscheune	18. Jhd. mit Umbauten 19. und 20. Jhd.
12	Melkhaus	auf Natursteinwand errichtet
13	Kuhstall	im 1833
14	Stallanlagen	ehem. Kuh- und Schweinestallanlagen → Rückbau möglich
15	Garagen	Rückbau möglich
16	Einfriedung	Historische Mauerteile aus Naturstein

Die Max-Gräfe-Gasse fungiert als Haupteerschließung zur Ortsmitte und führt darüber hinaus über die Pfarrgasse/Jägerbergstraße aus dem Ort hinaus. Die Raumfolge wechselt von dem zunächst eng wirkenden Straßenraum der Max-Gräfe-Gasse zu den höher gelegenen Straßenräumen Pfarrgasse,

Kreuzgasse und Jägerbergstraße. Vereinzelt finden sich platzartige Aufweitungen z. B. um den Feuerlöschteich in der Pfarrgasse.



Mühlgäßchen mit Ritschenbachlauf und Feuerlöschteich mit Einfriedung in der Pfarrgasse

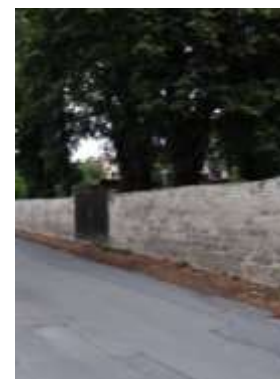
Die „geschlossene“ Raumwirkung der Straßen und Gassen im historischen Ortskern werden durch die vorhandenen Grundstückseinfriedungen (überwiegend aus Naturstein) verstärkt und prägen das Ortsbild.



Pfarrgasse



Amtsgasse



Pfarrgasse

Erhaltungssatzung

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Ortskerns auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt besteht eine Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB für Zwätzen (Beschluss 06.09.1995). Zudem kommt für die Bewahrung des ortsbildtypischen Charakters den Kulturdenkmalen, aber auch erhaltenswerten Gebäuden und Hofanlagen im Ortskern sowie den baulichen Bestandteilen des Kulturdenkmals „Altes Gut“ eine große Bedeutung zu.

Die Erhaltungssatzung von 1995 gibt folgende Empfehlungen zur Gestaltung der Randbedingungen und des Ortskerns:

- Herabstufung der Naumburger Straße zu einer Hauptverkehrsstraße nach Neutrassierung der B 88 im Norden,
- Gestaltung Knotenpunkt Brückenstraße/ Max-Gräfe-Gasse,
- Freihalten von Hangwiesen (Erhaltung von ländlichen Funktionen wie Tierhaltung wünschenswert),
- Erhaltung und Pflege der alten Lindenallee zum Heiligenberg, verstärkte Landschaftspflege für den gesamten Höhenrücken,
- Festlegung der westlichen + nördlichen Hangzone als Außenbereich,

- Festlegungen für den Landschaftsplan: Erhaltung von Biotopen, Sicherung und Herstellung von Blickbeziehungen, Rekultivierung von Weinbergen, Erhaltung und Bewirtschaftung von Wiesen, Gartenanlagen,
- Lückenschließung im Florian-Geyer-Weg durch freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.
- Popularisierung und Durchsetzung der Ortssatzung zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes,
- Umgestaltung des Komplexes Kulturhaus/ Kaufhalle einschließlich Vorplatz als Eingangszone zum Ortskern,
- ortsverträgliches Nutzungskonzept für die Umgestaltung des Gutes,
- Erhaltung der charakteristischen Bausubstanz,
- Neugestaltung im Bereich der Stallungen am Michael-Häußler-Weg,
- Gestaltung der Grünachse vom Ortskern bis zum Heiligenberg,
- Umgestaltung städtebaulich störender Baukörper,
- Sanierung/Rekonstruktion ortsbildprägender Hofanlagen,
- Wiederherstellung von gestörten Baufluchten.

LEERSTAND UND BRACHFLÄCHEN

Leerstand ist im Gebiet kaum vorhanden. Auf Grund des unsanierten Gebäudezustandes des Alten Gutes waren diese in den vergangenen Jahren überwiegend ungenutzt. Verbliebene Nutzungen werden nun im Zusammenhang mit dem Verkauf und der angestrebten Sanierung aufgegeben.

Der Bereich Naumberger Straße 105 mit dem fünfgeschossigen Zeilenbau stellt im Moment die einzige brach liegende Fläche im Gebiet dar. Die Revitalisierung dieser Fläche wird bereits umgesetzt – der Bebauungsplan befindet sich in Aufstellung.



Brachfläche Naumberger Straße 105



ehem. Studentenwohnheim, 2015

EIGENTUMSVERHÄLTNISSE/ -STRUKTUR

07_Eigentumsstruktur

Der überwiegende Anteil sowohl bebauter als auch unbebauter Flächen ist privaten Eigentümern zuzuordnen.

Die größten zusammenhängenden Flächen im Sanierungsgebiet stellen die derzeitigen Brachflächen in der Naumberger Straße 105 (ca. 2,7 ha) sowie das Alte Gut in der Amtsgasse mit ca. 2,5 ha dar.

Die vorgefundene Eigentumsstruktur stellt keine Einschränkungen für die Neuordnung und Entwicklung der Flächen dar. Bodenordnerische Maßnahmen sind zur Umsetzung der städtebaulichen und funktionellen Ziele teilweise notwendig.

GRÜN- UND FREIRÄUME, UMWELTSCHUTZ

07_Grün-, Frei- und Erholungsräume

Die sichtbare, unmittelbare Nähe zum geschützten Landschaftsraum im Westen ist für das gesamte Sanierungsgebiet prägend. Besondere Bedeutung haben hierbei der „Heiligenberg“ sowie das Flora-Fauna-Habitat (FFH-Gebiet) „Nerkewitzer Grund – Klingelsteine – Heiligenberg“.

Der „Heiligenberg“ ist als geschützter Landschaftsbestandteil (gLB – Biotoptyp: Trockenrasen/Baumallee) ausgewiesen und dem Landschaftsschutzgebiet „Mittleres Saaletal“ zugeordnet.

Mit Beschluss vom 18.11.2015 hat der Stadtrat die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes B-Zw 07 „Grün- und Freiraum Am Heiligenberg“ (Nr. 15/ 0644-BV) im Ortsteil Zwätzen mit folgenden Planungszielen beschlossen:

- Sicherung einer öffentlichen Grünfläche als extensiv landwirtschaftlich genutzte Freifläche sowie für eine naturverträgliche Erholungsnutzung und zum Schutz der westlich angrenzenden Schutzgebiete im Hinblick auf die Entstehung des östlich angrenzenden, derzeit in Planung befindlichen Wohngebietes beim Mönchenberge,
- klare Abgrenzung der Bebauungskante zum Naturraum,
- Verknüpfung der Grünfläche mit den benachbarten Wohngebieten,
- Schaffung und dauerhafte Sicherung eines stadtklimatisch wirksamen unversiegelten Grünzugs zur Abkühlung und Verbesserung der Durchlüftung der angrenzenden Gebiete und als Klimakomfortzone in sommerlichen Hitzeperioden,
- Einordnung eines naturnahen öffentlichen Spielplatzes (Fläche mindestens 500 m²).

Private Grünflächen werden überwiegend gärtnerisch oder teilweise landwirtschaftlich genutzt. Insbesondere nordwestlich des Ortskerns sind ländliche Nutzgärten und Wiesen mit Tierhaltung zu finden.



Schafhaltung in der Jägerbergstraße und privater Vorgarten in der Thomas-Müntzer-Straße

Trotz der landschaftlichen Nähe mangelt es an attraktiven öffentlichen Grün- und Aufenthaltsräumen im Ortskern. Zudem fehlt im süd-westlichen Teil des Gebietes (Bereich Plangebiet „Beim Mönchenberge“) eine Vernetzung (z. B. durch Bäume) mit dem landschaftlichen Naturraum.

Prägend für den umgebenden Landschaftsraum um Zwätzen ist neben dem Heiligenberg auch der Weinberg „Käuzchenberg“, welcher vom Kulturlandschaftsverein e. V. Zwätzen bewirtschaftet wird.



Weinberg „Käuzchenberg“ in Zwätzen

Innerhalb des Ortskerns gibt es im Bereich der Kirche und des „Alten Guts“ alten und erhaltenen Baumbestand. Auf dem Areal des Alten Gutes (Gemarkung Zwätzen, Flur 1, Flurstück 82) wurde zum Schutzzwecke und zur Bewahrung des Orts- und Landschaftsbildes ein besonders prächtiges Einzel-exemplar einer Sommerlinde als Naturdenkmal (Baum-ND) ausgewiesen.

Gewässerstandorte beschränken sich im Sanierungsgebiet auf einen Dorf- und einen Feuerlöschteich. Der vorhandene Dorfteich wurde 2003 erneuert und befindet sich in einem guten Zustand. Die Um-zäunung soll Unfälle und Verunreinigungen verhindern, mindert jedoch den Erlebniswert des Teiches.

Der Verlauf des Ritschkenbaches (Quellablauf Zwätzen) erfolgt überwiegend unterirdisch (verrohrt) und ist nur im Bereich Max-Gräfe-Gasse/ Mühlgäßchen oberirdisch. 1999/2000 wurden umfangreiche Sanierungsmaßnahmen am Gewässerbett vorgenommen. Die bestehende Verrohrung wurde saniert, um den gefahrlosen Abfluss, insbesondere bei Starkregenereignissen zu gewährleisten und Wasserschäden an den angrenzenden Gebäuden zu vermeiden.



Ritschkenbachlauf in der Jägerbergstraße und im Mühlgäßchen, Feuerlöschteich in der Pfarrgasse, Dorfteich im Mühlgäßchen und Naturdenkmal im Hof des „Alten Guts“ (v.l.n.r.)

Im Thüringer Altlastenkataster (THALIS) sind folgende Altstandorte und Altlastenverdachtsflächen im Sanierungsgebiet registriert:

Gemarkung, Flur, Flurstück	Adresse	Bezeichnung	Bemerkung
Zwätzen, 3, 290	Naumburger Straße 106	ehemalige Tankstelle Naumburger Straße 106	Baujahr: 1908 Erweiterung 1927, 1932 keine Detailangaben
Zwätzen, 1, 52/ 3	Naumburger Straße	ehemalige Tankstelle Gasthaus zur bl. Weintraube	

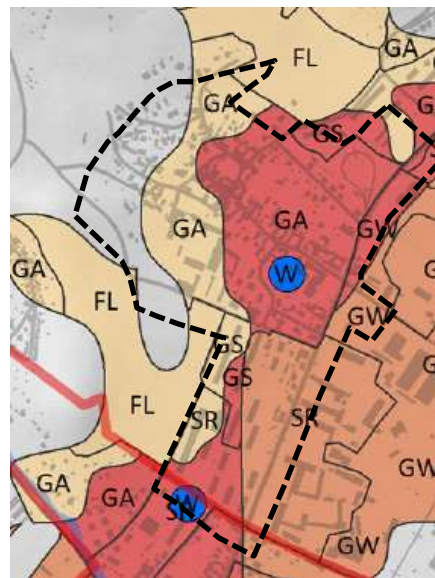
Auf Grund der Tallage, der Bundesstraße B 88 (Naumberger Straße) und der Nähe zur Bahnanlage ist das Gebiet durch ein zeitlich hohes Verkehrsaufkommen und die dadurch entstehenden Immissionen in Form von Lärm, Abgasen und Feinstaub belastet.

Die Belastung durch Verkehrslärm und Feinstaub konzentriert sich entlang der Naumberger Straße (mit einen Wirkungsbereich von ca. 50 m) und insbesondere am Tag. Die Lärmbelastung durch den Eisenbahnverkehr wirkt in der Nacht als auch am Tag auf das gesamte Untersuchungsgebiet.

Die westlich an das Gebiet angrenzenden Freiflächen haben ein sehr starkes Kaltluftproduktionspotenzial (Freiland-Klimatop). Diese Kaltluft fließt in östliche bis nordöstliche Richtung ab und bringt Frischluft in das Gebiet. Sie trägt zur nächtlichen Abkühlung bei. Ein großer Bereich des Gebietes wird als Gartenstadt-Klimatop eingestuft. Hier findet ebenfalls eine merkliche nächtliche Abkühlung statt. Die in der Risiko-Konflikt-Karte (JenKAS) für das Gebiet ausgewiesene Wärmebelastung in Verbindung mit Trockenheit betrifft vor allem den westlichen Bereich des historischen Ortskerns, der von zunehmender Trockenheit als Klimawirkfolge betroffen ist; im östlichen Bereich kann es zur Überwärmung kommen.



Potenzielle Erosionsgefährdung



Risiko-Konflikt-Karte: Betroffenheiten im Stadtgebiet Jena



* Klimatope: GA = Gartenstadt, GS = Großsiedlung, SR = Stadtrand, FL = Freiland, GW = Gewerbe

Quelle: Stadt Jena - JenKAS (Jenaer Klimaanpassungsstrategie, 2012)

Laut Konzept der Jenaer Klimaanpassungsstrategie besteht für den westlichen Bereich des Ortsrandes eine potentielle Erosionsgefährdung, was insbesondere im Bereich der Juri-Gagarin-Straße zu Problemen durch massives Auftreten von Außengebietswasser führt.

Den negativen Auswirkungen durch den Klimawandel sowie den Belastungen durch Feinstaub und Lärm sind, zum Schutze gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sanierungsgebiet, durch geeignete Maßnahmen entgegenzuwirken-

VERKEHR

09_Verkehr und Technische Infrastruktur

Fließender Verkehr

Die Hauptschließung und Anbindung an den innerstädtischen sowie regionalen Verkehr erfolgt durch die Naumburger Straße. Auf Grund der Ausweisung als Bundesstraße (B 88) und der großen Bedeutung als Nord-Süd-Verbindung für die Stadt ist hier ein Verkehrsaufkommen von ca. 10.000 Kfz/24h zu verzeichnen. Seitens der Stadt Jena gibt es ein Planungskonzept zur mittel- bis langfristigen Verlagerung der B 88 auf die Wiesenstraße und deren Verlängerung bis zur Stadtgrenze, was eine maßgebliche Entlastung der Naumburger Straße zur Folge hätte und damit den Ortsteil als Wohnstandort aufwerten würde.

Die Straßen und Gassen im Gebiet bedürfen überwiegend einer Aufwertung und Erneuerung. Auch eine Begrünung der Straßen- und Platzräume würde die Attraktivität und Aufenthaltsqualität im Ortsteil wesentlich erhöhen. Besonders hinzuweisen ist auf den desolaten Zustand der Naumburger Straße, der als Verbindungsstraße innerhalb des Planungsraumes Jena-Nord eine große Bedeutung zukommt. An der Kreuzung Naumburger Straße/ Brückenstraße ergibt sich auf Grund des hohen Verkehrsaufkommens und der unübersichtlichen Kreuzungsgestaltung eine Konfliktstelle.



Naumburger Straße stadteinwärts, Amtsgasse und Auf dem Schafberge

Ruhender Verkehr

Im Gebiet gibt es mit Ausnahmen in der Max-Gräfe-Gasse und dem Michael-Häußler-Weg kein öffentliches Stellplatzangebot. Die Anwohner nutzen Angebote auf den eigenen Grundstücken.

Den mehrgeschossigen Wohngebäuden im Michael-Häußler-Weg sind Garagenstandorte zugewiesen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Eine ausreichende Anbindung und Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Personen- und Nahverkehr ist durch den Jenaer Nahverkehr GmbH sichergestellt. Die Straßenbahnlinien 1 und 4 verkehren im 7,5-Minuten-Takt in der Hauptverkehrszeit, tagsüber im 10-Minuten-Takt, am frühen Morgen sowie abends im 15-Minuten-Takt, danach im 30-Minuten-Takt, nachts im 40-Minuten-Takt (Linie 34). Der aktuelle Nahverkehrsplan sieht nach der Inbetriebnahme der Neu- und Ausbaustrecke eine Reduzierung des 7,5-Minuten-Takts auf 10-Minuten-Takt sowie des 10- und 15-Minuten-Takt auf 20-Minuten vor.

Im Sanierungsgebiet befinden zwei Haltestellen: Zwätzen und Zwätzen-Wendeschleife. Die Straßenbahnhaltestellen erschließen innerhalb des Einzugsbereichs von 300 bis 500 m gemäß „Empfehlungen für Planung und Betriebe des öffentlichen Personennahverkehrs; 2010“ das Gebiet, jedoch er-

weist sich die topografische Lage des Ortskerns (mit starkem Längsgefälle) als problematisch, insbesondere für ältere Menschen.

Im Moment wird die Erneuerung und nördliche Verlängerung der Straßenbahnlinie bis zum Wohngebiet „Himmelreich“ vorbereitet. Der Haltepunkt an der Wendeschleife-Zwätzen wird nach der Fertigstellung entfallen. Innerhalb des Sanierungsgebiets sind die Haltestellen „Löbstedt“, „Zwätzen“ sowie „Juri-Gagarin-Straße“ geplant.

Zusätzlich zum Angebot des Jenaer Nahverkehrs GmbH bestehen Anbindungen an angrenzende Ortschaften durch die Regionalbusse der JES Verkehrsgesellschaft mbH mit den Linien 420 (Jena - Camburg) und 422 (Jena – Dornburg).



Neubau Straßenbahn Jena-Nord mit Umbau der Naumberger Straße (Stadt Jena, Planungsstand 02/2016)

Schienegebundener Personennahverkehr (SPNV)

Durch den DB-Haltepunkt Jena-Zwätzen ist das Gebiet an das regionale Schienennetz mit Verbindungen in Richtung Leipzig und Saalfeld im 1-h-Takt angebunden. Nachteilig ist die große Distanz des Haltepunktes zum Ortskern (Entfernung ca. 850 m) und dem ÖPNV.

Fuß- und Wanderwege

Sichere Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer sind insbesondere an der stark befahrenen Naumberger Straße unzureichend ausgebildet. Ebenso unattraktiv stellt sich der Straßenabschnitt der Naumberger Straße zwischen den beiden Ortsteilen Löbstedt und Zwätzen für Fußgänger dar. Als Alternative wird ein Wanderpfad am Fuße des „Heiligenberges“ zwischen Löbstedt und Zwätzen genutzt. Es ist geplant, diesen im Zusammenhang mit der Entwicklung und Neubebauung des Wohngebietes beim Mönchenberge, neu zu gestalten.

Durch den Ortskern verlaufen örtliche Wanderwege mit Anbindung an regionale Gebietswanderwege (z. B. Saalehorizontale). Konflikte bestehen bei der Wegeführung des Wanderwegs vom Ortskern zum Heiligenberg, welcher das sogenannte „Wäldchen“ mit dem Gedenkstein „Sachsengrab“ durchquert, da sich das „Wäldchen“ auf einem privaten Grundstück befindet. Zudem ist die Fläche des „Wäldchens“ Teil eines ausgewiesenen FFH-Gebiets.

Radverkehr und alternative Mobilität

Im gesamten Gebiet sind bisher keine ausgewiesenen Radwege oder -angebotsstreifen vorhanden. Mit der Erneuerung der Naumberger Straße und der Verlängerung der Straßenbahn sollen Angebote für den Radverkehr entstehen. Ein durchgehendes Angebot in der Brückenstraße für den Radverkehr zum Haltepunkt „Zwätzen“ gibt es nicht.

Öffentliche Fahrradabstellanlagen sind im Gebiet nicht vorhanden.

Car-Sharing-Angebote gibt es im Sanierungsgebiet bisher nicht. Die nächste Car-Sharing-Station befindet sich in der Dornburger Straße.

TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Trinkwasserversorgung

Das Gebiet ist ausreichend trinkwasserseitig erschlossen. Im Jahr 2017 sollen die Trinkwasserleitungen im Florian-Geyer-Weg erneuert werden.

Entsorgung von Abwasser- und Niederschlagswasser

Bis auf wenige Ausnahmen sind sämtliche Grundstücke bzw. -bereiche abwasserseitig erschlossen. Die Abwässer werden zu vollbiologischer Reinigung der Kläranlage Zwätzen zugeführt. Die wenigen Ausnahmen beziehen sich auf Grundstücke, die gemäß Abwasserbeseitigungskonzept dauerhaft abwasserseitig nicht erschlossen sind.

Stromversorgung

Das Gebiet ist an die öffentliche Stromversorgung angeschlossen. Folgende Vorhaben sind kurz- und mittelfristig geplant:

- Erschließung Wohngebiet (WG) Juri-Gagarin-Str./ Naumburger Straße,
- Erschließung Wohngebiet beim Mönchenberge,
- grundhafter Ausbau Naumburger Straße,
- Ausbau Mittelspannungskabel im Baubereich zw. Auf dem Schafberge bis TST Jägerberg 1 als langfristige Planung in Abhängigkeit der Entwicklung des Leistungsbedarfs im Bereich Jägerberg.

Gasversorgung

Das Gebiet ist gasseitig erschlossen. Im Untersuchungsgebiet gibt es aus Sicht der öffentlichen Gasversorgung aktuell keinen Erneuerungsbedarf. Baumaßnahmen sind derzeit im Zuge der Erneuerung der Naumburger Straße/ Verlängerung Straßenbahn geplant.

Fernwärme

Der Bereich südlich der Michael-Häußler-Straße entlang der Naumburger Straße gehört zum Fernwärmeverranggebiet.

Geplante Vorhaben zur Erneuerung/ Ausbau der Fernwärmeversorgung (kurz- und mittelfristig) im Sanierungsgebiet:

- Erschließung Wohngebiet beim Mönchenberge bis 2020,
- Umverlegung zwecks Straßenbahneubau Naumburger Str. bis 2020,
- Netzerweiterung im Bereich Juri-Gagarin-Str./ Kreuzgasse (bis Nr. 14) bis 2019.

Informationstechnik

Im Stadtgebiet hat die überwiegende Mehrheit der Haushalte einen 50 MBit/s Breitband-Internetzugang (Stand: 04/ 2015, Quelle: www.thüringen-online.de.). Durch den Netzausbau der Deutschen Telekom ist im Gebiet dadurch eine nahezu flächendeckende Breitband-Internetversorgung möglich. Folgende Maßnahmen sind derzeit geplant:

- Umverlegung im Zuge des Straßenbahnausbau,
- Geschäftskundenanbindung bei Bedarf.

Löschwasserversorgung (Gefahrenabwehr)

Die Löschwassersituation im Gebiet ist nach Angaben des FD Feuerwehr, u. a. durch eine zu geringe Anzahl an Hydranten, unzureichend.

POTENZIALE (STÄRKEN-SCHWÄCHEN-ANALYSE)

Auf der Grundlage der Bestandsaufnahme im Sanierungsgebiet „Zwätzen“ sind folgende Stärken und Schwächen des Gebietes zu konstatieren:

Stärken:

- ausgeprägtes dörfliches Ortsbild (identitätsstiftendes Merkmal),
- Nähe zum Natur- und Landschaftsraum,
- abwechslungsreiches Landschaftsbild mit hohem Erlebnis- und Erholungswert,
- das ehemalige Komturgut als lokale Besonderheit mit vielfältigen Entwicklungspotenzial,
- differenziertes Wohnraumangebot,
- Nutzungsmischung innerhalb des Sanierungsgebietes,
- gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel im Nah- und Regionalverkehr im Bereich der Naumburger Straße,
- gute verkehrstechnische Anbindung (Naumburger Straße/ Wiesenstraße),
- bewirtschafteter Weinberg „Käuzchenberg“,
- kulturhistorische Bedeutung des Ortes (u. a. Deutscher Orden, Ackerbauschule)
- hohes bürgerschaftliches Engagement und reges Gemeindeleben mit etablierten Veranstaltungen.

Schwächen:

- das unsanierte/ -genutzte ehemalige Komturgut (städtebaulicher Missstand),
- das Erscheinungsbild der öffentlichen Straßen- und Platzräume,
- ein fehlendes Ortsteilzentrum mit Veranstaltungssaal,
- eine fehlende Ortsmitte als zentraler Fest- und Kommunikationsplatz,
- der ungestaltete (unbebaute) Bereich Kreuzgasse 5 im Ortskern,
- der ungestaltete Ortsteingang/ Kreuzungsbereich Naumburger Straße/ Max-Gräfe-Gasse,
- die unzureichenden Angebote für Kinder, Jugendliche und Senioren,
- die Verkehrs- und Immissionsbelastung entlang der Naumburger Straße (B 88),
- die fehlenden Angebote für den Radverkehr (Innenstadtanbindung),
- die Entfernung zu weiterführenden Schuleinrichtungen,
- ein begrenztes Nahversorgungsangebot (Stadtrandlage),
- die fehlende Erlebbarkeit und ökologische Wertigkeit des Ritschenbachlaufs,
- teilweise unzureichende Erreichbarkeit für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge sowie Löschwasserversorgung,
- zu geringe Ausprägung und Ausschöpfung historischer Wirtschaftszweige, z. B. Winzerei,
- die fehlende Erlebbarkeit der kulturhistorischen Bedeutung des Ortes.

Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass für die zukünftige Entwicklung des Gebietes die Erhaltung und Stärkung des Ortskernes im Zusammenhang mit der Revitalisierung des „Alten Gutes“ im Vordergrund stehen sollte. Die Sanierung von Straßen, Wegen und Plätzen würde die Aufenthaltsqualität im Ortskern erhöhen und gleichzeitig die Befahrung im Notfall durch Feuer- und Rettungsfahrzeuge verbessern.

Neben der Wahrung der städtebaulichen Eigenart des Ortes, sollte, auch zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und zur Anpassung an Klimaveränderungen, der Erhaltung des umgebenden Landschaftsraums und des vorhandenen Baumbestandes im Gebiet eine große Bedeutung zukommen. Zudem würde die Ortschaft durch Verbesserung der Aufenthaltsqualität in den öffentlichen Grün- und Platzräumen (z. B. durch die Anordnung von Spielelementen und Sitzmöglichkeiten) als Wohnstandort gestärkt werden. Mit dem Einleitungsbeschluss „Grün- und Freiraum Am Heiligenberg“ wurde bereits eine wichtige Grundlage zur Realisierung einer öffentlichen Grünfläche für Freizeit und Erholung sowie zur Sicherung der Frischluftzufuhr im Gebiet geschaffen.

Mit der Neugestaltung der Naumburger Straße und der Verlängerung der Straßenbahn Richtung „Himmelreich“ wird sich die Funktionsfähigkeit des Gebietes im Hinblick auf die vorgesehene Innenstadtanbindung für den Radverkehr verbessern.

Im Zusammenhang mit der Errichtung weiterer Wohngebiete („WG beim Mönchenberge“ und „Am Oelste“) sollte das Sanierungsgebiet in seiner stadträumlichen Funktion gestärkt werden. Zur Sicherung der Attraktivität des Ortsteils und seiner Funktionsfähigkeit als Wohnstandort sollte ein bedarfsgerechter Ausbau der Gemeinbedarfs-, Kultur- und Freizeitinfrastruktur (u. a. Ortsteilzentrum, Spielplatz, Feuerwehrgerätehaus) erfolgen.

Zur Sicherung der Versorgungsfunktion des Gebietes sollte auch zukünftig die vorhandene Nutzungsmischung (Wohnen, Handel und Gewerbe, öffentliche Einrichtungen) erhalten und bei Bedarf erweitert werden. Zur besseren Versorgung des Ortskerns könnte ggf. die Einrichtung eines Nachbarschaftsladens beitragen.

IV. RAHMENPLAN

ERSTE SANIERUNGSZIELE 2011

Mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Zwätzen“ wurden 2011 erste Sanierungsziele für das Gebiet in Form städtebaulicher und funktionaler Zielsetzungen beschlossen:

Bau- und Nutzungsstruktur

- besondere Eigenart der dörflich geprägten, gemischt genutzten Bereiche erhalten
- Wohnnutzung stärken
- nachfrageorientiertes Wohnungs- und Wohnflächenangebot durch Sanierung und Neubau fördern
- Ortsbild prägende Einzelgebäude, Gebäudeensemble und Baudenkmale erhalten
- Erhaltungssatzung mit Hilfe einer kommunale Förderrichtlinie umsetzen
- Neuordnungs- und Bauflächen entwickeln
- soziale und kulturelle Infrastruktur schaffen
- „Altes Gut“ als funktionale, öffentliche Ortsmitte stärken

Erschließungsstruktur

- Naumburger Straße nach der Verlagerung der Bundesstraße 88 aufwerten
- emissionsbelastete Bereiche an der Naumburger Straße schützen
- Erreichbarkeit der Ortsteile für Radverkehr verbessern
- Durchlässigkeit der Flächen für Fußgänger und Radfahrer erhöhen
- fußläufige Verbindung zu den Teillandschaftsräumen (Heiligenberg, Saaleaue) verbessern

Grün- und Freiflächenstruktur

- Vernetzung der Landschaftsräume herstellen
- Aufenthaltsfunktion der dörflich geprägten Platzräume verbessern
- Tourismus und Naherholung fördern

Diese Entwicklungs- und Erneuerungsziele wurden im Rahmenplan Sanierungsgebiet „Zwätzen“ weiterentwickelt und präzisiert. Im stadträumlichen Zusammenhang ist Zwätzen ein Ortsteil, in dem auf Grund seiner stadstrukturellen Bedeutung sowie der festgestellten funktionalen und gestalterischen Mängel städtebauliche Sanierungsmaßnahmen im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden sollen.

PRÄZISIERUNG DER SANIERUNGSZIELE

Die nachfolgend aufgeführten Zielstellungen sollen mit dem Einsatz öffentlicher Fördermittel umgesetzt werden, einen nachhaltigen Effekt für die teilräumliche Entwicklung haben, die vorgefundene, baukulturell wertvolle Bausubstanz erhalten sowie den historischen Ortskern in seiner Funktion als Wohnstandort weiter stärken.

Bau- und siedlungsstrukturelle Ziele

- Erhaltung und Verbesserung der Identität des historischen Ortskerns durch Umsetzung der Erhaltungssatzung bei Neubau und Sanierung (Förderung durch die kommunale Förderrichtlinie, Bauherrenberatung).
- Erhaltung und Instandsetzung/ Modernisierung des ortsbildprägenden Gebäudebestandes im Sanierungsgebiet unter Berücksichtigung der Gestaltungsvorgaben (s. Seite 29).
- Erhaltung der Kulturdenkmale (u. a. Kirche) und ortsbildtypischer Details (Tore, Einfriedungen).
- Erhaltung, Aufwertung und Nachnutzung des „Alten Gutes“ unter Berücksichtigung der unterschiedlichen denkmalpflegerischen Wertigkeiten sowie größtmöglicher Erhalt der Bausubstanz und des Erscheinungsbildes der Gesamtanlage.

- Erhaltung der gewachsenen, ländlichen Siedlungsstruktur, behutsame Weiterentwicklung und Vermeidung der Zersiedlung in den angrenzenden Landschaftsraum.
- Erhaltung der besonderen Eigenart der ländlich geprägten, gemischt genutzten Bereiche.
- Nutzung von Entwicklungspotentialen (z. B. Wendeschleife, Baulücken) vor dem Hintergrund der Innenentwicklung und der Erhaltungssatzung.



Straßenbahn-Wendeschleife

- Förderung von nachfrageorientierten Wohnungs- und Wohnflächenangebot durch Sanierung und Neubau (unter Berücksichtigung der konkreten städtebaulichen Situation).
- Entwicklung von Bauflächen in einem der angrenzenden Bebauung adäquatem Maßstab.
- Schließung fehlender Raumkanten durch bauliche Ergänzungen oder Einfriedungen.



Potentielle Entwicklungsfläche für städtebauliche Ergänzungen in der Kreuzgasse

- Berücksichtigung von Angeboten für barrierefreies und altersgerechtes Wohnen bei Neubau.
- Erhöhung der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum.
- Förderung von klimagerechten Bauen durch Beratung von Bauherren zum Bau energieeffizienter Gebäude durch die Stadt Jena.
- Minderung der Klimawirkfolgen durch Gestaltung klimagerechter, urbaner Räume durch z. B. folgende Maßnahmen:
 - belüftungswirksame Bebauungsstrukturen (insbes. hin zu den westlichen Freiflächen zur Sicherung der Kalt- und Frischluftzufuhr)
 - ausreichende Verschattungsmöglichkeiten
 - blau/ grüne-Strukturen etc.

- Berücksichtigung von Anforderungen und Kriterien für Energiekonzepte, die im Rahmen städtebaulicher Verträge eingesetzt werden.
- Einzelfallbezogene Aufnahme energetischer Kriterien in Wettbewerbe und Ausschreibungen.

Aufbauend auf der Erhaltungssatzung wurden folgende Gestaltungsempfehlungen für den historischen Ortskern zusammengefasst:

Bauliche Struktur - Erweiterungen

Die **baulichen Strukturen** sollen in ihrer Grundsubstanz erhalten bleiben, aber gleichzeitig so weiterentwickelt werden, dass sie den heutigen und zukünftigen Nutzungsanforderungen entsprechen. Hierbei sind die der Hauptstraße zugewandte Bebauung und die rückwärtige Bebauung differenziert zu betrachten. Die Gestaltungsregeln sind entlang der Hauptstraße enger zu fassen. Für die rückwärtigen Grundstücksflächen können größere Gestaltungsfreiheiten ermöglicht werden. Im Sinne der Innenentwicklung ist gewünscht, die Wohnnutzung innerhalb der Bestandsgebäude zu stärken. Bauliche Erweiterungen sind im vorderen Grundstücksbereich im Sinne von untergeordneten Bauteilen möglich. Auskragende, vor die Fassade vortretende Balkone und Loggien sind für die straßenseitige Außenwand nicht zulässig.

Im Hinblick auf die gewünschte Innenentwicklung sind bauliche Erweiterungen in den rückwärtigen Bereich nach Einhaltung der Bestimmungen der ThürBO möglich.

Material

Bei der Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden ist bei der Auswahl der Baumaterialien grundsätzlich darauf zu achten, dass Materialien verwendet werden, die zur Entstehungszeit der Gebäude verwendet wurden (üblicherweise: Mauerziegel, Tondachziegel, Holz).

Gebäude

Es ist grundsätzlich von der **Erhaltung der originalen Bausubstanz** auszugehen. Vorhandene ortsbildtypische oder -prägende Fenster, Türen, Tore, Balkone, plastische oder andere Fassadenelemente (Gesimse, Faschen, Putzornamente, Stuckverzierungen), Dachziegel, Fassadenverkleidungen sind auf ihren Bauzustand zu überprüfen und wenn dieser es zulässt, zu erhalten. Müssen Bauteile ersetzt werden, sollen Form und Material mit den historischen Vorbildern übereinstimmen. Bei der Verwendung von Dacheindeckung sollen ortstypische Materialien (z. B. Tonziegel und Schiefer) und Formate (z. B. Biberschwanzziegel mit Segmentschnitt) zum Einsatz kommen – rote Dachziegel sind anderen Farben vorzuziehen; glasierte Dachziegel sind nicht zulässig. Für die Dachentwässerung sind Materialien aus Titanzink oder Kupfer zu verwenden.

Die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an denkmalgeschützten und ortsbildprägenden Gebäuden und Bauteilen sind grundsätzlich mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Die Erneuerung oder Neuordnung von **Dachaufbauten** (Gaupen) und Dachflächenfenster sind unter Auflagen möglich: Diese sind vorzugsweise zur straßenabgewandten Seite zu errichten und die Gliederung (Verhältnis Wandanteil zu Öffnungsanteil) der Fassade und umgebenden Vorbildern anzupassen.

Bei Neubauten sind moderne Materialien und Gestaltungsformen erwünscht, die sich in die umgebende Bebauung einfügen. Satteldach und Walmdach als **Dachform** bleiben erhalten.

Dach-, Fassaden- und Pergolenbegrünung sind zugelassen.

Aufstockungen sind in Abstimmung möglich – die Anzahl der Vollgeschosse sollte dabei zwei nicht übersteigen, weil der Ortskern durch eine 1-2-geschossige Bebauung charakterisiert ist. Die Traufhöhen sollten 10 Meter nicht überschreiten.

Veränderliche Elemente, wie Markisen, Sonnenschutzanlagen u. ä. sind hinsichtlich Form, Material und Farbe auf die Fassade abzustimmen.

Schaufensterzonen müssen aus der Fassade des einzelnen Gebäudes entwickelt werden und sich in dieser Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe unterordnen.

Freiflächen und Einfriedungen

Zufahrten sind für das jeweilige Grundstück im Sinne einer gemeinsamen Erschließung zusammenzufassen und in der Breite auf das – aus verkehrstechnischer Sicht – notwendige Minimum zu beschränken. Bei der Gestaltung der Zufahrtsbereiche und der **Hofflächen** soll die Oberflächenversiegelung auf das Nötigste beschränkt werden. Die Verwendung von ortstypischen Belägen (kleinteiliges Natursteinpflaster) ist für Zufahrten und Hofflächen anzustreben. Bei der Sanierung bzw. Errichtung von steinernen **Einfriedungen** ist der ortsbildprägende Naturstein zu verwenden.

Stellplätze

Stellplätze sind auch als Garagen oder Carports umsetzbar, wo diese planungsrechtlich und entsprechend der Erhaltungssatzung möglich sind.

Gestaltung von Anlagen für Außenwerbung im Sanierungsgebiet

Die Bestimmungen des § 10 ThürBO (i. d. gültigen Fassung v. 03/ 2014) werden für das Sanierungsgebiet "Zwätzen" um folgende Sachverhalte ergänzt:

1. Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sowie Anlagen für amtliche Mitteilungen über kirchliche, kulturelle, sportliche u. ä. Veranstaltungen sind zulässig.
2. Großtafelwerbung ist im historischen Ortskern und in Bereichen mit ausschließlicher Wohnnutzung unzulässig.
3. An Fassaden ist neben dem Hinweisschild auf Beruf bzw. Gewerbe (Größe bis zu 0,25 m²) nur eine Werbeanlage je Geschäft als Schriftzug bzw. aus Einzelbuchstaben (unbeleuchtet, angeleuchtet, hinterleuchtet) zulässig. Maximale Schrifthöhen von 40 cm bei Großbuchstaben bzw. 50 cm bei Groß- und Kleinbuchstaben sind einzuhalten. Symbole (Embleme) sind bis zu einer Größe von 0,65 m² zulässig. Leuchtwerbung (Lichtkästen) ist auf eine Größe von 1,2 m² zu beschränken. Die Farbgebung ist auf die Fassade abzustimmen. Bei Fassadenbreiten über 15 m sind Abweichungen von den vorgegebenen Größen als Ausnahme zulässig.
4. Werbeanlagen mit beweglichem Licht sind im historischen Ortskern unzulässig.
5. Mit Auslegern (Größe von max. 0,8 m²) kann auf die Leistung oder angebotene Ware des Geschäftes hingewiesen werden. Die Auskragung des Auslegers senkrecht zur Fassade darf 1 m nicht überschreiten. Als Ausleger sind symbolhafte Darstellungen der angebotenen Leistung oder der Geschäftsbezeichnung Leuchtkästen vorzuziehen.
6. Großflächig malermäßig aufgebrachte Werbungen auf Fassaden sind grundsätzlich nicht zulässig.

Grün- und Freiraumstrukturelle Ziele

- Schaffung eines zentralen öffentlichen (Grün)raumes mit Spielplatz.
- Erhaltung und Pflege des ortsbildprägenden Baumbestandes (auch als Schutz vor Wärmebelastungen).
- Verbesserung der Erlebbarkeit des Ritschkenbachlaufs im Ortskern (insb. im Mühlgäßchen).
- Verbesserung der Aufenthaltsfunktion der dörflich geprägten Platzräume durch Freiflächengestaltungen im Ortskern.
- Aufwertung der Nord-Süd-Haupterschließung Naumberger Straße durch straßenbegleitende Baumpflanzungen.
- Grünnetzungen mit dem umgebenden Landschaftsraum – insbesondere im Bereich des Plangebiets „Beim Mönchenberge“ – zur Auflockerung des Siedlungsbildes und Erhöhung der landschaftlichen Einbindung der Bebauung durch Baumpflanzungen.
- Erhaltung, Schutz und Pflege des Landschaftsbildes (u. a. Weinberg).
- Umsetzung der Maßnahmen des Landschaftsplanes u. a.:
 - Aufwertung gestörter Siedlungsränder westlich angrenzend an das B-Plangebiet "Wohngebiet beim Mönchenberge"
 - Prüfung der Möglichkeit des Rückbaus der gefassten Quelle
 - Erhaltung und Pflege von Hecken und Feldgehölzen nördlich Pfarrgasse, beim Friedhof und westlich des Friedhofs
 - Erhaltung und Pflege vorhandener Streuobstwiesen.
- Anwendung des Konzeptes „Stadt- und Straßenbäume im Klimawandel“.
- Aufwertung von Vegetationsflächen durch Gehölze und Stauden mit Blütenbildung (Insektennahrung).
- Umsetzung von Klimaanpassungsstrategien durch z. B.:
 - Verbesserung der Aufenthaltsbedingungen bzgl. des Behaglichkeits-/Bioklimas
 - Verbesserung der Durchlüftung
 - Förderung der Frischluftzufuhr
 - Verminderung der Freisetzung von Luftschadstoffen und Treibhausgasen.
- Flächenversiegelung so gering wie möglich halten (Regenwasserversickerung ermöglichen).
- Berücksichtigung des Gestaltungshandbuchs „formatio jenensis“ der Stadt Jena bei der Neugestaltung von öffentlichen Grün- und Freiräumen (Vorhandene Raumtypen: Typ 5 „Dorfgebiet“ und Typ 3a „Großsiedlung in Blockbauweise der 50er und 60er Jahre“).



geplanter Spielplatzstandort

Nutzungsstrukturelle Ziele

- Entwicklung von kulturellen und sozialen Angeboten für alle Alters- und Nutzergruppen (z. B. Spielplatz, Aufenthaltsbereiche für ältere Menschen).
- Errichtung eines Ortsteilzentrums.
- Bedarfsgerechter Ausbau der Angebote für den Gemeinbedarf .
- Sicherung von Einzelhandels- und Gewerbeflächen (Sicherung der wohnortnahen Versorgung) in verträglichem Umfang neben den Wohnbauflächen.
- Förderung von kleingewerblichen und handwerklichen Bedingungen (mit Wohnnutzung verträgliche Nutzungsüberlagerungen).
- Schaffung einer Festwiese für Veranstaltungen (u. a. Maibaumfest).
- Errichtung eines kulturhistorischen Lehrpfads durch den historischen Ortskern und den angrenzenden Landschaftsraum mit Informationstafeln.
- Erweiterung der Friedhofsfläche (Bestattungsfläche)
- Förderung und Ausbau des Weinanbaus in Zwätzen als lokales Potenzial.

Erschließungs- und Verkehrsstrukturelle Ziele

- Aufwertung von Straßen und Platzräumen im historischen Ortskern (Berücksichtigung Gestaltungshandbuch „formatio jenensis“).
- Verbesserung der verkehrstechnischen Anbindung/ Erschließung des „Alten Guts“ im Zusammenhang mit einer Nachnutzung.
- Sicherung einer öffentlichen Durchwegung von der Amtsgasse/ Pfarrgasse zum Michael-Häußler-Weg (Grünachse bis zur Lindenallee).
- Anstreben der Mittel- bis langfristigen Verkehrsentlastung/ -reduzierung der Naumburger Straße durch Entwidmung als Bundesstraße (Verlagerung B 88 zur Wiesenstraße und Verlängerung bis an die Stadtgrenze).
- Neugestaltung/-organisation des Kreuzungsbereiches Naumburger Straße/ Max-Gräfe-Gasse/ Brückenstraße und Schaffung verkehrssicherer Querschnittsmöglichkeiten für Fußgänger
- Umgestaltung der Eingangszone (Kreuzungsbereich Naumburger Straße/ Max-Gräfe-Gasse) zum Ortskern.
- Aufwertung und Ausbau der Fußwege/ -beziehungen zwischen Löbstedt und Zwätzen sowie zum Haltepunkt „Zwätzen“ (Brückenstraße).



Kreuzungsbereich Naumburger Straße/ Max-Gräfe-Gasse/ Brückenstraße



Zufahrt „Altes Gut“ (westlicher Abschnitt Michael-Häußler-Weg)

- Verbesserung der Erreichbarkeit der Innenstadt für den Radverkehr durch Herstellung von örtlichen Angeboten (insbesondere entlang Naumberger Straße).
- Anschluss an das überregionale Radwegenetz (Saale-Radwanderweg) über die Brückenstraße.
- Ausbau der Straßenbahnstrecke in Richtung der Wohngebiete „Himmelreich“ und „Zwätzen Nord“ bis 2021/ 22 mit Haltepunkten.
- Förderung und Ausbau der Infrastruktur für alternative Mobilität (Car-Sharing, Ladestationen für Elektrofahrzeuge etc.).
- Verbesserung der Gefahrenabwehr durch Sanierung/ Neubau eines Feuerwehrgerätehauses für die Freiwillige Feuerwehr Zwätzen sowie durch Ausbau der Löschwasserversorgung.
- Erweiterung des Fernwärmevorranggebietes in nördlicher Richtung.
- Sicherung einer flächendeckenden Versorgung mit Breitbandanschlüssen.



Weg zwischen Löbstedt und Zwätzen, oberhalb des Plangebietes „Beim Mönchenberge“

MASZNAHME- UND ENTWICKLUNGSKONZEPT

(Vorhaben der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme)

10_Maßnahmekonzept

Zur Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme und Erreichung der Sanierungsziele werden gemäß § 164 a BauGB Städtebaufördermittel im Sanierungsgebiet eingesetzt. Städtebaufördermittel setzen sich gemäß §§ 164 a, 164 b BauGB aus den Zuwendungen der Bundes- und Landesmittel nach Thüringer Städtebauförderungsrichtlinien (ThStBauFR) und dem jeweiligen kommunalen Eigenanteil (kommunaler Miteleistungsanteil) zusammen.

Die Städtebaufördermittel im Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ können u. a. eingesetzt werden für:

- die **Vorbereitung von Sanierungsmaßnahmen** (§ 140 BauGB),
- die **Durchführung von Ordnungsmaßnahmen** (§ 147 BauGB),
- die **Durchführung von Baumaßnahmen** (§ 148 BauGB).

Nachfolgend werden konkrete Einzelvorhaben für das Gebiet abgeleitet, die nach den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Sanierung „Zwätzen“ erforderlich sind, durch die das Gebiet wesentlich verbessert und umgestaltet sowie städtebauliche Missstände behoben werden:

1. Vorbereitungsmaßnahmen

Kostenarten	Einzelvorhaben im Sanierungsgebiet „Zwätzen“
Städtebauliche Planungen und deren Fortschreibung	Änderungen Flächennutzungsplan
	u. a. Rahmenplan, Bebauungspläne, städtebauliche Planungen, Studien, Wettbewerbe, Träger- und Betroffenenbeteiligung, sonstige Gutachten
	Veränderungssperren zur Sicherung der kommunalen Planungsabsichten
Öffentlichkeitsarbeit	Vorhaben der Öffentlichkeitsarbeit (Bürgerbeteiligung, Informationsmaterial)
Sanierungsträger und besondere Beauftragte	Beauftragung von Sanierungsbeauftragten

2. Ordnungsmaßnahmen

Kostenarten	Einzelvorhaben im Sanierungsgebiet „Zwätzen“
Grunderwerb	Erwerb von Flächen für öffentliche Nutzungen (Ortsteilzentrum, Festplatz)
Freilegung von Grundstücken	Rückbau ortsbildstörender (Neben-)Gebäude
	Altlastenuntersuchungen
Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	Naumburger Straße – gestalterischer Mehraufwand in Verbindung mit der Erweiterung der Straßenbahn bis zum Wohngebiet Himmelreich
	Mühlgäßchen – gestalterischer Mehraufwand i. V. m. Aufwertung Freiraum
	Pfarrgasse – gestalterischer Mehraufwand i. V. m. Erneuerung Straße (Umfeld Feuerlöschteich)

	Michael-Häußler-Weg 1. BA (westlicher Abschnitt/ Erschließung „Altes Gut“) – gestalterischer Mehraufwand i. V. m. Erneuerung/ Ausbau Straße
	Schulgasse – gestalterischer Mehraufwand i. V. m. Erneuerung Straße
	Kreuzgasse (West) – gestalterischer Mehraufwand i. V. m. Erneuerung Straße
	Amtsgasse – gestalterischer Mehraufwand i. V. m. Erneuerung Straße
	Jägerbergstraße – gestalterischer Mehraufwand i. V. m. Erneuerung Straße
	Thomas-Müntzer-Weg – gestalterischer Mehraufwand i. V. m. Erneuerung Straße
	Spielplatz (öffentlich)
	Gestaltung ortsbildprägender Grün- und Freiräume - Flächen des GLB Heiligenberg - Entwicklung und Pflege des Gebietes gemäß dem Schutzzweck der Schutzgebiete - Wanderweg zwischen Löbstedt und Zwätzen - Aufwertung gestörter Siedlungsråder - Friedhof – Erhaltung und Pflege von Hecken und Feldgehölzen nördlich Pfarrgasse und westlich des Friedhofs (Ortsbild) - weitere Maßnahmen zur Freiflächen- und Ortseingangsgestaltung

3. Baumaßnahmen

Kostenarten	Einzelvorhaben im Sanierungsgebiet „Zwätzen“
Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude	Amtsgasse 1-5 („Altes Gut“) – denkmalgerechte Modernisierung/ Instandsetzung
	Pfarrgasse 3 – Modernisierung
Modernisierung und Instandsetzung gemeindeeigener Gebäude	Trauerhalle, Friedhof - Instandsetzung
Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (Förderung Neubau nur in Ausnahmefällen)	Ersatzneubau Feuerwehrgerätehaus/ Ortsteilzentrum

4. Sonstige Vorhaben

Kostenarten	Einzelvorhaben im Sanierungsgebiet „Zwätzen“
Kommunale Förderprogramme	Kommunale Förderrichtlinie Sanierungsgebiet/ Erhaltungsgebiet Zwätzen
	Kulturhistorischer Lehrpfad – Errichtung im Ortskern

KOSTEN- UND FINANZIERÜBERSICHT (Fortschreibung)

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht gemäß § 149 BauGB ist ein Planungs- und Steuerungsinstrument, das Aufschluss über die finanzielle Durchführbarkeit einer städtebaulichen Maßnahme gibt, der Koordination der öffentlichen Investitionen dient und die maßgebliche Grundlage für staatliche Förderentscheidungen bildet.

Im Beschluss zum Sanierungsgebiet „Zwätzen“ wurde ein Realisierungszeitraum von 2011 bis 2026 (15 Jahre) vorgesehen. Mit der Aufnahme des Sanierungsgebietes in das Bundesprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ stehen seit 2014 Fördermittel zur Verfügung. In der Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht wird für die Umsetzung der Gesamtmaßnahme ein Finanzbedarf in Höhe von rund 5,51 Mio. € ausgewiesen.

Die Sanierungsmaßnahme kann bei entsprechender Bereitstellung von Mitteln des Bundes und des Landes bis 2026 abgeschlossen werden. In der Kosten- und Finanzierungsübersicht wird unter Berücksichtigung der finanziellen Situation der Stadt und auf Grundlage grober Kostenabschätzungen ein zeitlicher Rahmen für die Maßnahmen dargestellt. Die Reihenfolge der Maßnahmen ist lediglich ein Handlungsrahmen und nach den tatsächlichen Gegebenheiten variabel.

Stadt Jena
Rahmenplan Sanierungsgebiet "Zwätzen"
Kosten- und Finanzierungsübersicht nach § 149 BauGB (Fortschreibung)
Finanzierung der Gesamtmaßnahme

Maßnahmeart	Einzelmaßnahme	zuwendungsfähige Ausgaben in T€	bisher abgerechnete Ausgaben		Geplante zuwendungsfähige Ausgaben in den Haushaltsjahren 2016 bis 2026 in T€											
			2011-2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	
Vorbereitung																
Städtebauliche Planungen und deren Fortschreibung	u. a. Rahmenplan, Bebauungspläne, städtebauliche Planungen und Studien, Wettbewerbe, Träger- und Betroffenenbeteiligungen, sonstige Gutachten	40		5	10	5	5	5	5	5	5					
Öffentlichkeitsarbeit	Vorhaben der Öffentlichkeitsarbeit (Bürgerbeteiligung- und information)	25				5	5	5	5	5						
Sanierungsträger und sonstige Beauftragte	Sanierungsbetreuung	50				5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	
Ordnungsmaßnahmen																
Grunderwerb	Erwerb von Flächen für öffentliche Nutzungen (Ortsteilzentrum, Festplatz)	50			50											
Freilegung von Grundstücken	Rückbau ortsbildstörender (Neben-)Gebäude	30										30				
	Altlastenuntersuchungen	10										10				
Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	Naumburger Straße - gestalterischer Mehraufwand in Verbindung mit (i. V. m.) Erneuerung Straße + Erweiterung Straßenbahn bis WG Himmelreich	220								220						
	Michael-Häußler-Weg 1. BA (westlicher Abschnitt) - gestalterischer Mehraufwand i. V. m. Erneuerung/Ausbau Straße	150									150					
	Mühlgäßchen - gestalterischer Mehraufwand i. V. m. Erneuerung Straße und Umfeldgestaltung Teich/Mühlbach	240										240				
	Spielplatz (öffentlich)	200										200				
	Pfarrgasse - gestalterischer Mehraufwand i. V. m. Erneuerung Straße (Umfeld Feuerlöschteich)	100											100			
	Amtsgasse - gestalterischer Mehraufwand i. V. m. Erneuerung Straße	100												100		
	Schulgasse - gestalterischer Mehraufwand i. V. m. Erneuerung Straße	100													100	
	Kreuzgasse (West) - gestalterischer Mehraufwand i. V. m. Erneuerung Straße	250											250			
	Jägerbergstraße - gestalterischer Mehraufwand i. V. m. Erneuerung Straße	250												250		
	Thomas-Müntzer-Weg - gestalterischer Mehraufwand i. V. m. Erneuerung Straße	150													150	
	Gestaltung ortsbildprägender Grün- und Freiräume	100										50			50	
Baumaßnahmen																
Modernisierung / Instandsetzung privater Gebäude	Amtsgasse 1-5 (Altes Gut) - Modernisierung/Instandsetzung	750					250	250	250							
	Pfarrgasse 3 - Modernisierung	350								350						
Modernisierung / Instandsetzung kommunaler Gebäude	Trauerhalle, Friedhof	350									350					
Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (Förderung Neubau nur in Ausnahmefällen)	Ortsteilzentrum / Feuerwehr	1.500									500	500	500			
Sonstige Vorhaben																
Kommunale Förderprogramme	Kommunale Förderrichtlinie Sanierungsgebiet/Erhaltungsgebiet Zwätzen	125			25	25	25	25	25							
Lehrpfad	Kulturhistorischer Lehrpfad im Ortskern	25					25									
Thüringer Förderinitiative Kirchen																
Instandsetzung	Kirche St. Marien (Pfarrgasse)	350										350				
Zuwendungsfähige Ausgaben in den Haushaltsjahren in T€			5.515	0	5	85	40	315	290	510	515	1.735	855	855	255	55
			Geplante Finanzierung in T€	bisherige Einnahmen		Geplante Einnahmen in den Haushaltsjahren 2016 bis 2026 in T€										
				2011-2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Anteil Bund/ Land an den zuwendungsfähigen Ausgaben in den Haushaltsjahren (voraussichtlich) in T€		4.412,0	0,0	4,0	68,0	32,0	252,0	232,0	408,0	412,0	1.388,0	684,0	684,0	204,0	44,0	
Anteil Stadt an den zuwendungsfähigen Ausgaben in den Haushaltsjahren (voraussichtlich) in T€		1.103,0	0,0	1,0	17,0	8,0	63,0	58,0	102,0	103,0	347,0	171,0	171,0	51,0	11,0	
Einnahmen in den Haushaltsjahren in T€			5.515,0													

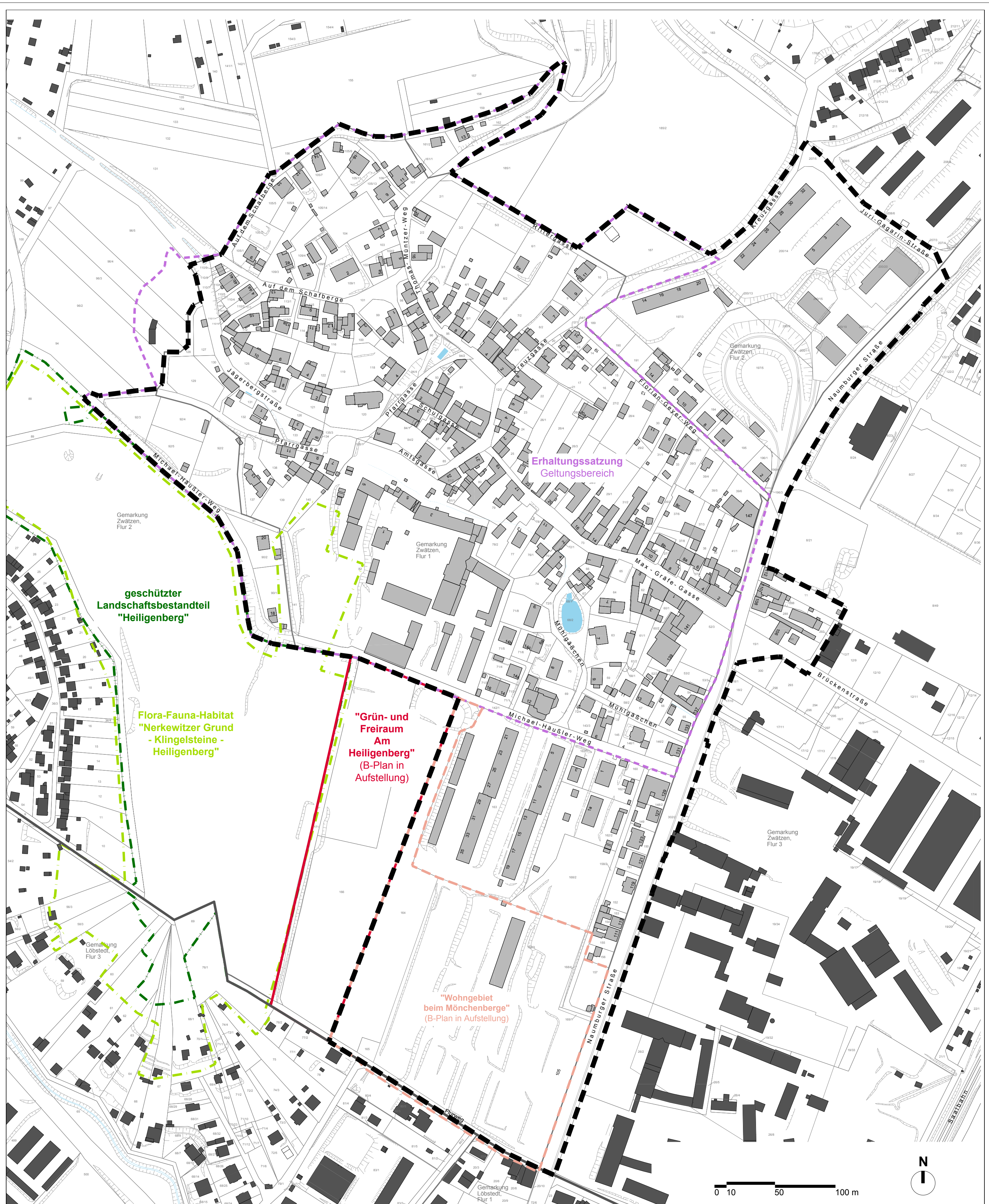


Geltungsbereich Rahmenplan
 (Abgrenzung entspricht dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Zwätzen")

Stadt Jena
 Dezernat 3, Fachdienst Stadtumbau und Infrastruktur

SANIERUNGSGEBIET "ZWÄTZEN" - RAHMENPLAN

01_Geltungsbereich Rahmenplan



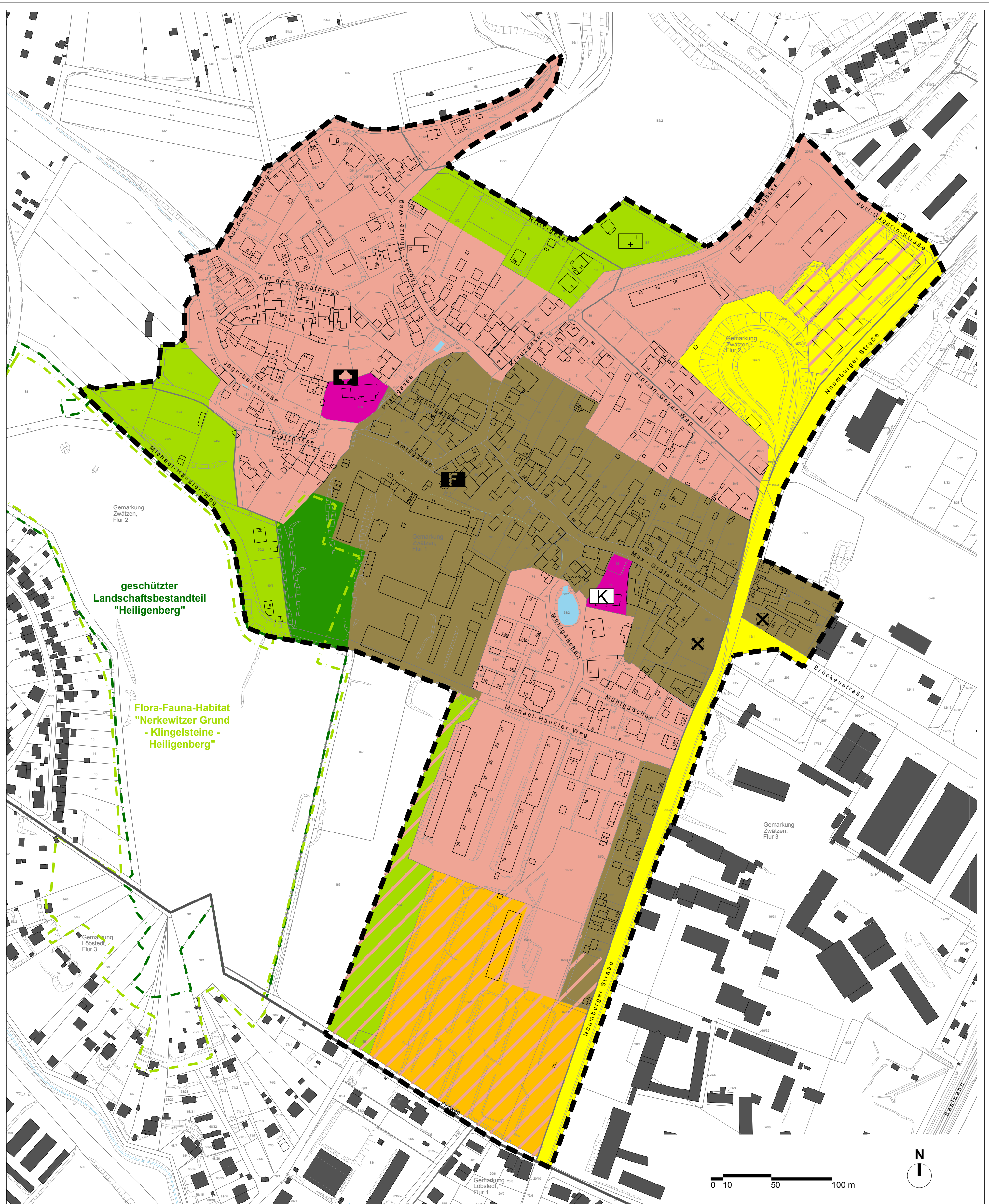
- Abgrenzung förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet "Zwätzen"
- Geltungsbereich Erhaltungssatzung
- Geltungsbereich Bebauungsplan B-Zw 05 "Wohngebiet beim Mönchenberge"
- Geltungsbereich Bebauungsplan B-Zw 07 "Grün- und Freiraum Am Heiligenberg"
- Flora-Fauna-Habitat (FFH-Gebiet) Nr. 122
- geschützter Landschaftsbestandteil (gLB)

Stadt Jena
 Dezernat 3, Fachdienst Stadtumbau und Infrastruktur

SANIERUNGSGEBIET "ZWÄTZEN" - RAHMENPLAN

02_Satzungs- und Schutzgebiete

KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH | M 1: 2000 (A3) | Stand: 10/2016



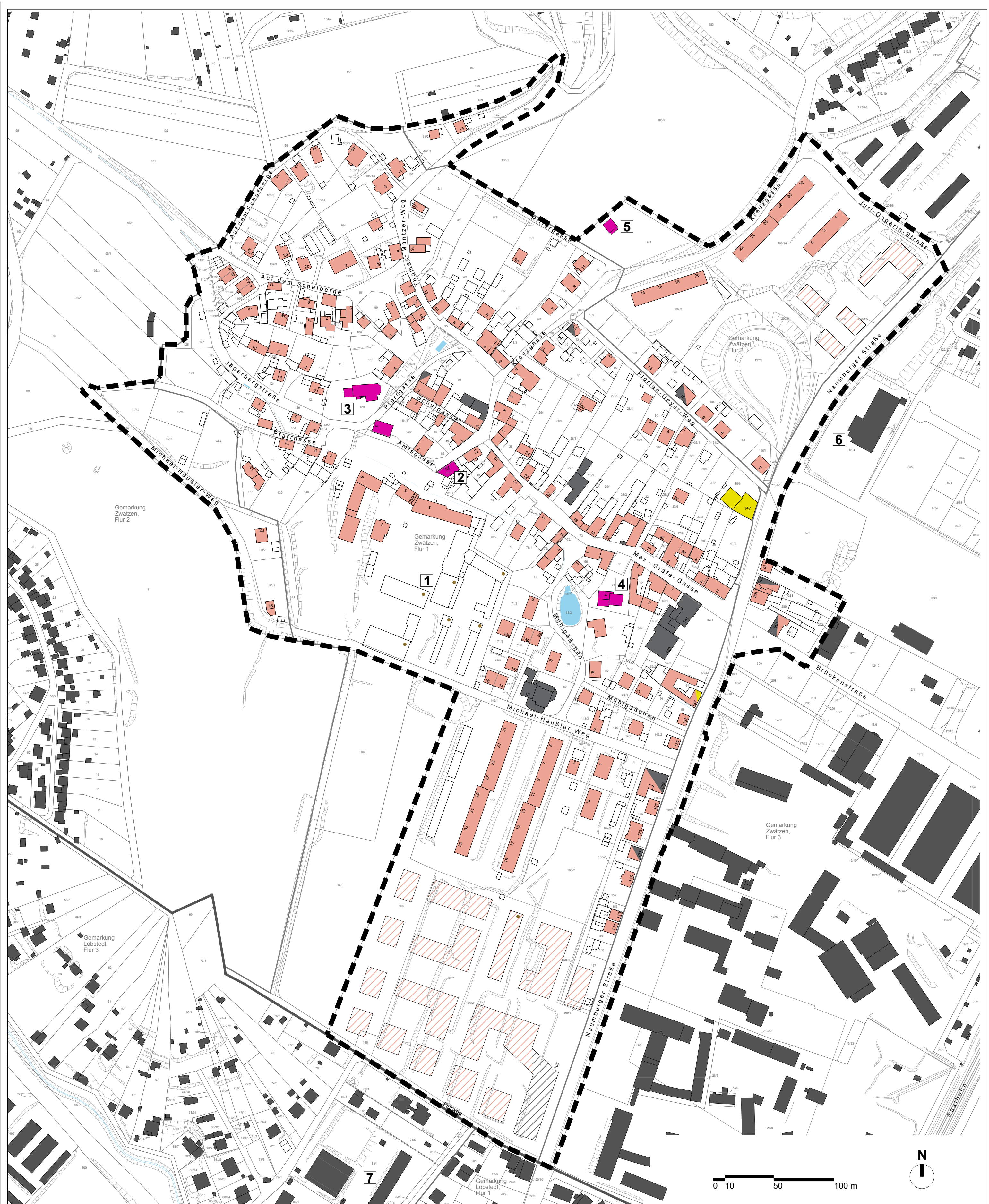
- | | | | |
|--|-------------------------------|--|--|
| | Geltungsbereich Rahmenplan | | Wasserflächen |
| | Wohnbaufläche Bestand/Planung | | Flora-Fauna-Habitat (FFH-Gebiet) Nr. 122 |
| | gemischte Bauflächen | | geschützter Landschaftsbestandteil (gLB) |
| | Gemeinbedarfsflächen | | Feuerwehr |
| | Sonderbauflächen (F+L) | | Kindertagesstätte |
| | Flächen für Verkehrsanlagen | | Kirche |
| | Grünflächen | | Friedhof |
| | Fläche für Wald | | Altlastenverdachtsflächen |

Stadt Jena
 Dezernat 3, Fachdienst Stadtumbau und Infrastruktur

SANIERUNGSGEBIET "ZWÄTZEN" - RAHMENPLAN

03_Flächennutzungen (Grundlage FNP Stadt Jena, 09/2005)

KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH | M 1: 2000 (A3) | Stand: 10/2016



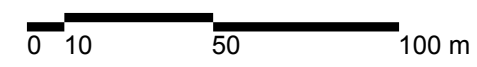
- Geltungsbereich Rahmenplan
- Wohnen Bestand/Planung
- Gewerbe Bestand/Planung
- Handel
- Gemeinbedarf
- Leerstand
- Nebennutzungen (Gartenhäuser, Garagen, Lager etc.)
- Wasserflächen

- | | |
|----------|--|
| 1 | Besondere Gebäude:
"Altes Gut Zwätzen" (ehem. Komturei) |
| 2 | Feuerwehrgerätehaus |
| 3 | Kirche St. Marien |
| 4 | Kindertagesstätte "Kinderbude" |
| 5 | Trauerhalle, Friedhof |
| 6 | Netto-Einkaufsmarkt |
| 7 | Grundschule "Schule Am Rautal" |

Stadt Jena
Dezernat 3, Fachdienst Stadtumbau und Infrastruktur

SANIERUNGSGEBIET "ZWÄTZEN" - RAHMENPLAN

04_Gebäudenutzungen (Bestandsaufnahme im Zeitraum 09-12/2015)

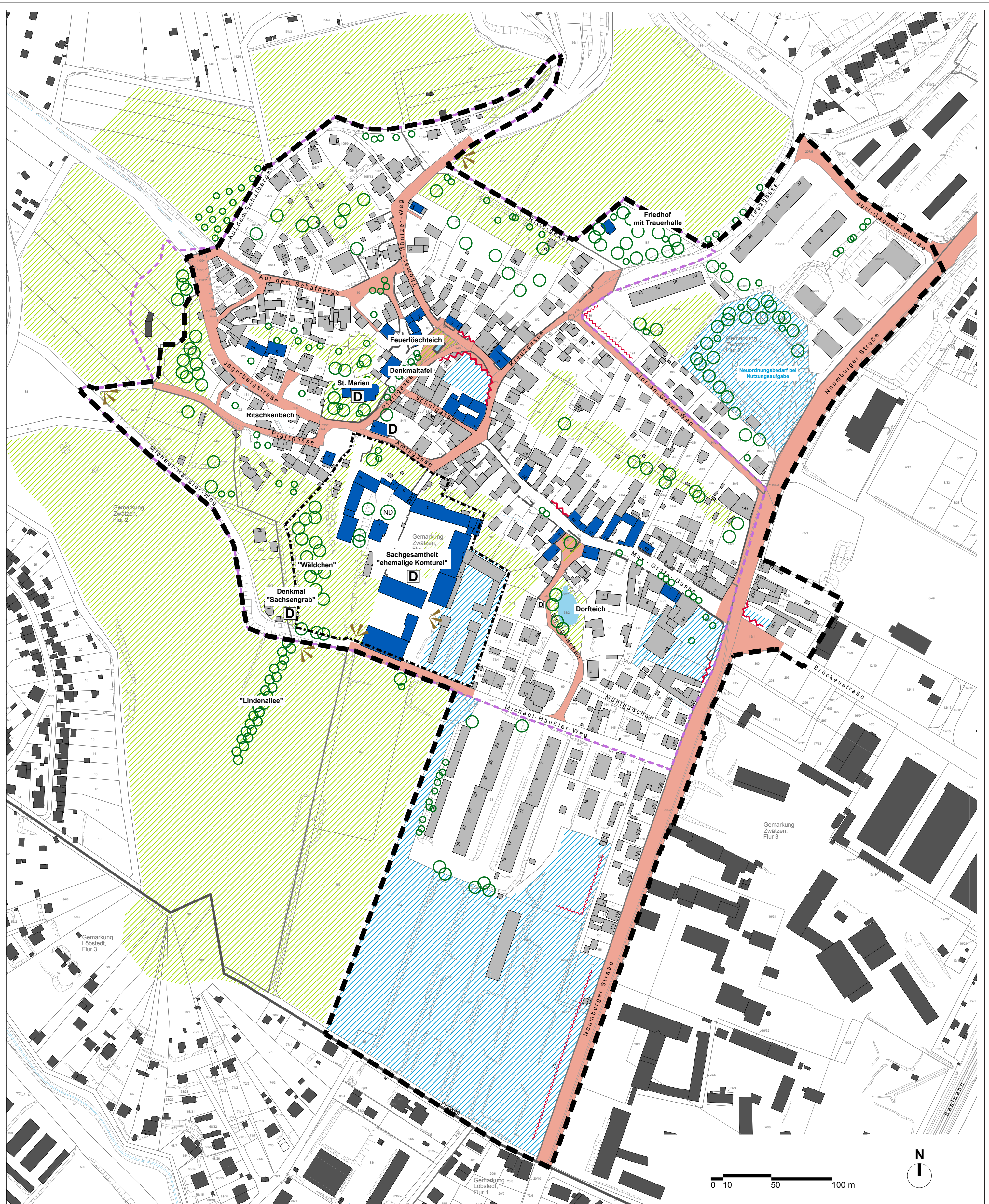









- Geltungsbereich Rahmenplan
- kein Sanierungsbedarf/Neubau
- geringer Sanierungsbedarf
- hoher Sanierungsbedarf
- Nebengebäude (Gartenhäuser, Garagen, Lager etc.)
- Wasserflächen







Stadt Jena
 Dezernat 3, Fachdienst Stadtumbau und Infrastruktur

SANIERUNGSGEBIET "ZWÄTZEN" - RAHMENPLAN

05_Gebäudezustand (Bestandsaufnahme im Zeitraum 09-12/2015)



-  Geltungsbereich Rahmenplan
-  Erhaltungssatzung
-  ortsbildprägende Gebäude
-  Kulturdenkmal
-  Sachgesamtheit "ehem. Komturei"
-  Strukturmängel/ fehlende Raumkanten
-  Straßen- und Platzräume mit funktionalen/gestalterischen Mängeln

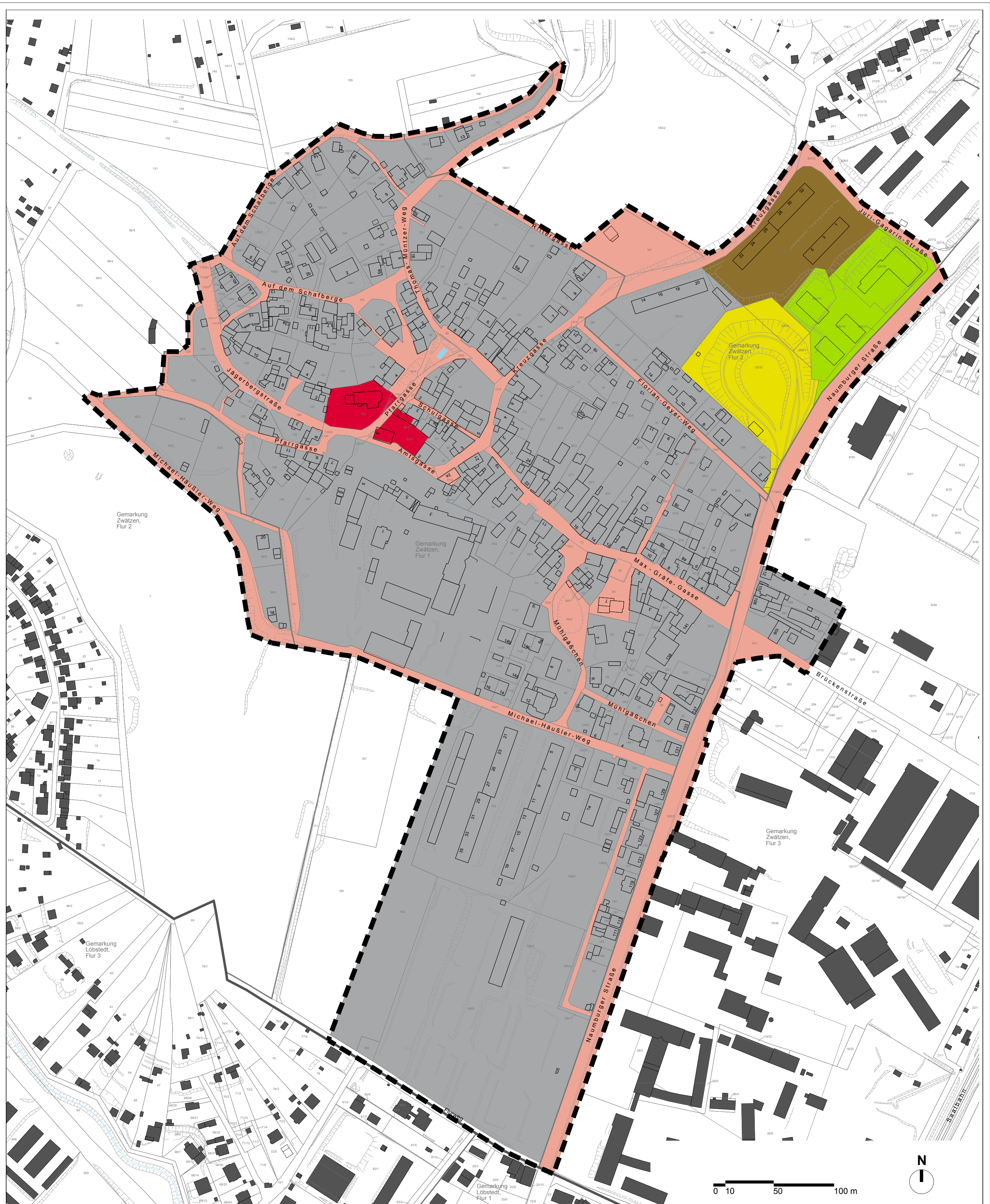
-  ortsbildprägendes Großgrün
-  Naturdenkmal
-  Wasserflächen
-  wichtige Grünbereiche
-  Fläche mit Neuordnungsbedarf/pot. Baufläche
-  wichtige Blickbeziehungen

Stadt Jena
 Dezernat 3, Fachdienst Stadtumbau und Infrastruktur

SANIERUNGSGEBIET "ZWÄTZEN" - RAHMENPLAN

06_Ortsbildanalyse

KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH | M 1: 2000 (A3) | Stand: 10/2016



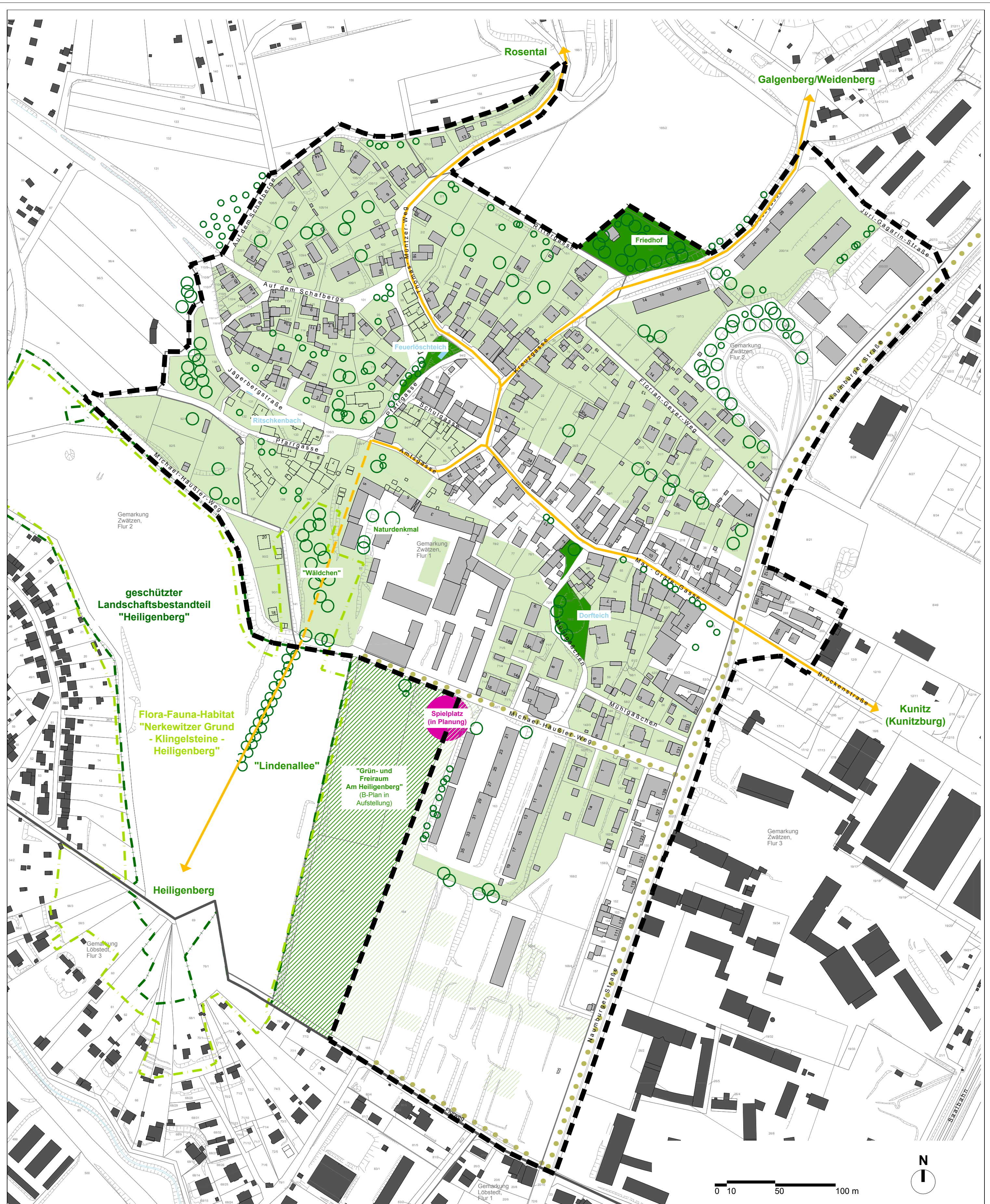
- Geltungsbereich Rahmenplan
- Stadt Jena
- Privateigentümer
- Evangelische Kirche
- Jenaer Nahverkehrsgesellschaft mbH
- Wohnungsunternehmen/-gesellschaften
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Wasserflächen

Stadt Jena
 Dezernat 3, Fachdienst Stadtumbau und Infrastruktur

SANIERUNGSGEBIET "ZWÄTZEN" - RAHMENPLAN

07_Eigentumsstruktur

KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH | M 1: 2000 (A3) | Stand: 10/2016

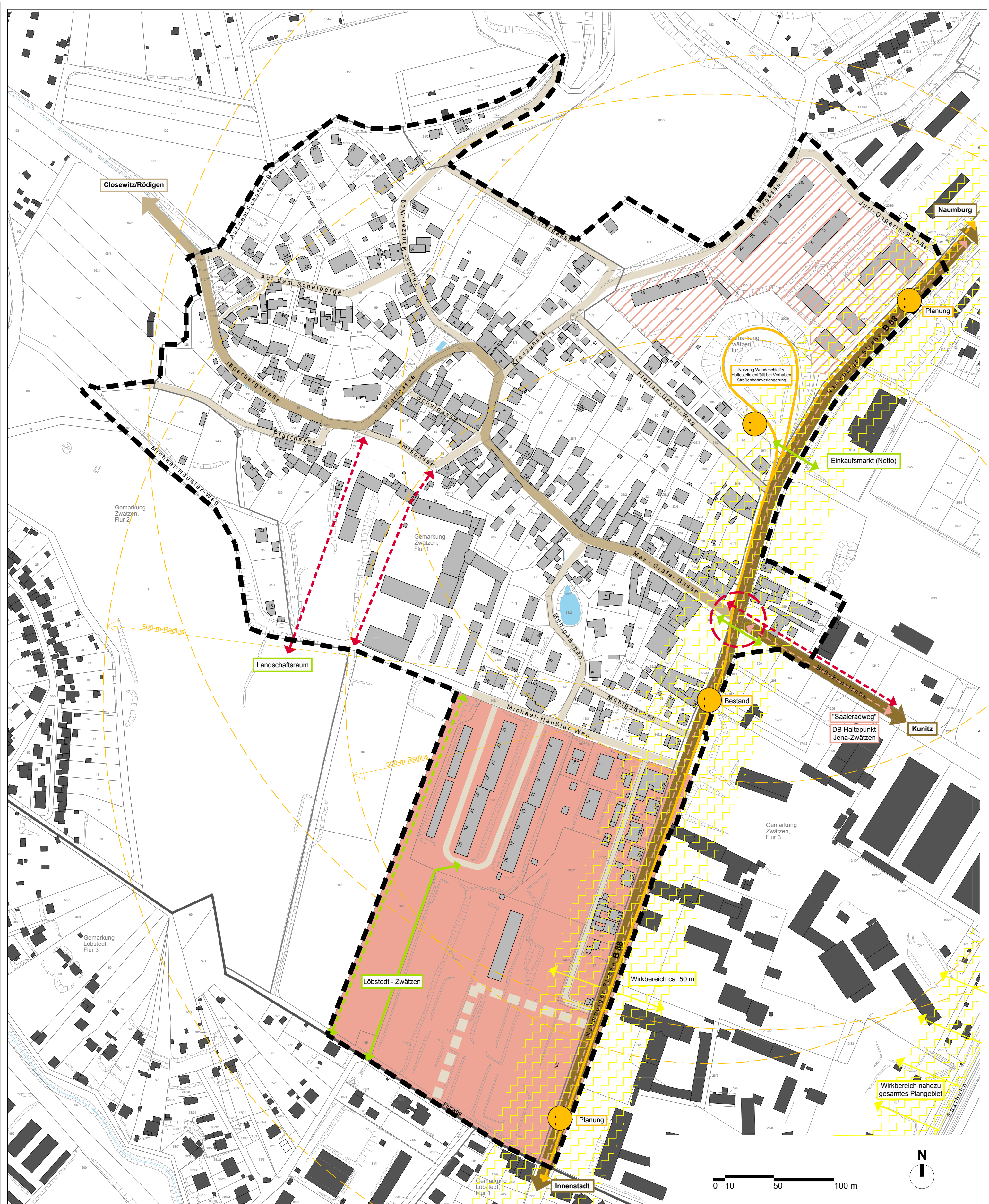


- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ■ Geltungsbereich Rahmenplan ■ Grünfläche - privat ■ Grünfläche in Planung - privat ■ Grünfläche - öffentlich (mit Bez.) ■ Grünfläche in Planung - öffentlich ■ Flora-Fauna-Habitat (FFH-Gebiet) ■ geschützter Landschaftsbestandteil | <ul style="list-style-type: none"> ■ örtliche Wanderwege - öffentlich ■ örtliche Wanderwege - private Grundstücke ○ ortsbildprägender Baumbestand (Prinzipdarstellung) ● fehlende Begrünung im Straßenraum ● Spielplatzstandort in Planung ■ Wasserflächen (mit Bez.) |
|---|---|

Stadt Jena
 Dezernat 3, Fachdienst Stadtumbau und Infrastruktur

SANIERUNGSGEBIET "ZWÄTZEN" - RAHMENPLAN

08_Grün- und Freiräume

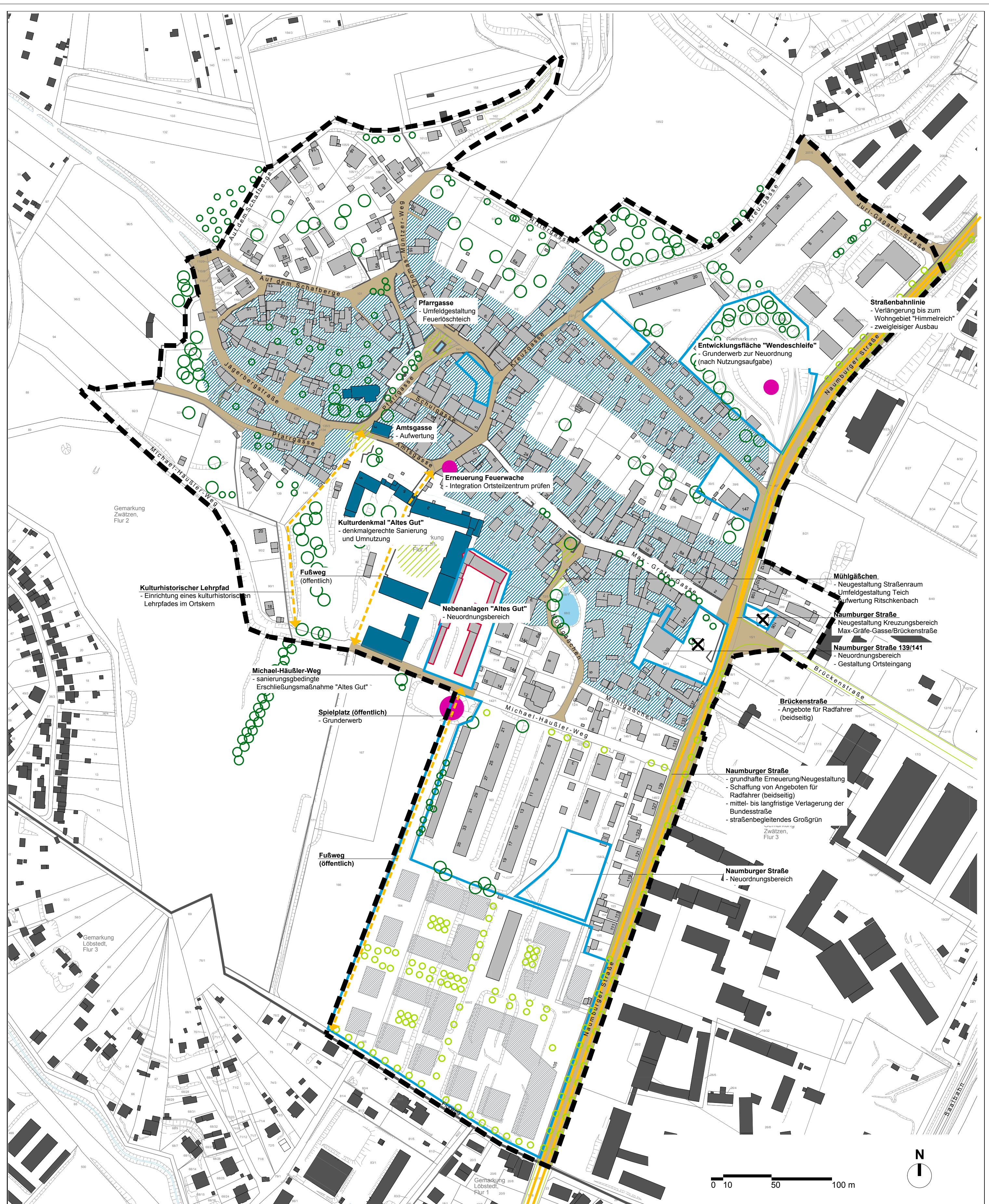


- | | | | |
|--|------------------------------|--|--------------------------------------|
| | Geltungsbereich Rahmenplan | | fehlende (öffentliche) Fußwege |
| | Hauptverkehrsstraße | | fehlende Radwegverbindung |
| | Sammelstraße | | Straßenbahn mit Haltestellen |
| | Anliegerstraße | | Haltestellenradius (300 - 500 m) |
| | Anliegerstraße in Planung | | Vorranggebiet Fernwärme |
| | wichtiger Verkehrsknoten | | Vorranggebiet Fernwärme in Planung |
| | wichtige Fußwegeverbindungen | | Lärmmissionen Bundesstraße/Eisenbahn |
| | Fuß-/Wanderweg in Planung | | Wasserflächen |

Stadt Jena
 Dezernat 3, Fachdienst Stadtumbau und Infrastruktur

SANIERUNGSGEBIET "ZWÄTZEN" - RAHMENPLAN

09_Verkehr und technische Infrastruktur



- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ■ ■ ■ Abgrenzung Sanierungsgebiet /// bauliche Maßnahmen nach kommunaler Förderrichtlinie ■ Modernisierung/Instandsetzung von ortsbildprägenden Gebäuden □ Entwicklung Baufläche/ Neuordnungsbereich □ Rückbau ortsbildstörender (Neben-) Gebäude zugunsten einer Neuordnung | <ul style="list-style-type: none"> ■ Erneuerung Straßenräume /// Neugestaltung wichtiger Platz- und Freiräume Radwegebau --- Fuß- und Wanderwegebau - öffentlich ● Maßnahmen zum Ausbau der sozialen Infrastruktur (Spielplatz, Ortsteilzentrum etc.) ○ Bäume Neupflanzung/Bestand ⊗ Altlastenuntersuchung (ggf. Sanierung) ▨ Bebauung in Planung |
|--|--|

Stadt Jena
 Dezernat 3, Fachdienst Stadtumbau und Infrastruktur

SANIERUNGSGEBIET "ZWÄTZEN" - RAHMENPLAN

10_Maßnahmekonzept

KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH | M 1: 2000 (A3) | Stand: 10/2016

Dokumentation Beteiligungsprozess

- öffentliche Auslegung 25.10. - 04.11.2016 (2 Wochen)
- Teilnahme an den Sitzungen im Ortsteilrat Jena-Zwätzen: 11.11.2015 und 14.09.2016
- Beteiligung der Fachdienste, Eigenbetriebe, wichtiger Beiräte und Träger öffentlicher Belange 07-08/2016 (Zeitraum 4 Wochen)
Die Hinweise, Anregungen und Ergänzungen in den Stellungnahmen (Zusammenfassung s. u.) wurden zur Kenntnis genommen und nach Abwägung in den Plan- und Textteil übernommen.

Behörde/Einrichtung	Hinweise, Anregungen, Ergänzungen
Jenaer Nahverkehr GmbH Schreiben vom 20.07.16	a) Fläche „Wendeschleife“ im Eigentum der Jenaer Nahverkehr GmbH. b) Persp. Nutzungsänderung denkbar - Voraussetzung: Abschluss Planfeststellungsverfahren und gesicherte Förderung durch den Freistaat Thüringen. c) Ist-Situation: Hauptverkehrszeiten im 7,5-Min.-Takt; tagsüber 30-Min.-Takt; frühen Morgen sowie abends im 15-Min.-Takt; danach im 30-Min.-Takt, nachts im 40-Min.-Takt. d) Planung nach Inbetriebnahme der Neu- und Ausbaustrecke (Stadtratsbeschluss): Ausdünnung des 7,5-Min.-Takt auf 10-Min.-Takt sowie des 10- und 15-Min.-Takt auf 20 Minuten.
FD Feuerwehr Schreiben vom 15.07.16	a) Löschwassersituation im Gebiet unzureichend (Löschwasserteich umfasst eine Menge von ca. 78 m ³ , zu geringe Anzahl der Hydranten) → Maßnahmen zur Verbesserung der Löschwasserversorgung notwendig. b) Berücksichtigung der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (i.d.F. v. 02/2007) bei Straßensanierungen. c) Im Zusammenhang mit der Entwicklung neuer Wohngebiete muss eine leistungsfähigere Feuerwehrentechnik zur Gefahrenabwehr vorgehalten werden → Sanierung/ Neubau des Gerätehauses notwendig.
FD Stadtentwicklung und Stadtplanung Team Grundlagen Stadtentwicklung Schreiben vom 20.07.16	a) Berücksichtigung folgender Konzepte bei der Bearbeitung: <ul style="list-style-type: none"> - Stadtteilentwicklungskonzept Nord, - Entwicklungskonzeption für ländliche Ortsteile, - Stadt- und Straßenbäume im Klimawandel. b) Änderung zur Nahversorgung des Gebietes: lt. FD wird die Versorgungsfunktion für diesen Bereich durch das Stadtteilzentrum Nord voll erfüllt; ggf. Prüfung altern. Konzepte zur Versorgung des Ortskerns c) Differenzierung der ersten Sanierungsziele und der präzisierten des Rahmenplanes d) Konkretisierung folgender Grün- und Freiraumstrukturelle Ziele: <ul style="list-style-type: none"> - Grünvernetzung mit dem Landschaftsraum - Umsetzung der Maßnahmen des Landschaftsplans e) Streichen folgender Punkte: <ul style="list-style-type: none"> - Ausschluss der Verwendung von invasiven Pflanzenarten - Aufwertung von Vegetationsflächen durch Gehölze und Stauden... - Einsetzen trockenresistenter Arten bei Neupflanzung

	<ul style="list-style-type: none"> - Ergänzung in Erschließungs- und verkehrsstrukturelle Ziele: Umgestaltung Eingangszone Ortskern“ <p>f) Ergänzungen in der Übersichtskarte Maßnahmenkonzept:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pkt. Platzgestaltung - Fehlendes Symbol für Baumpflanzungen - Feuerwache, Spielplatz und Festplatz <p>g) Zusammenführen der Maßnahme Neugestaltung Kreuzungsbereich Max-Gräfe-Gasse/Naumburger Straße sowie Umgestaltung Eingangszone Ortskern</p> <p>h) Hervorheben des Entwicklungsbereichs „Altes Gut“</p>
Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Schreiben vom 28.07.16	<p>a) Gefährdungsklassen Subrosion im Gebiet: B-b-I-4 und B-b-III-1 → insgesamt geringes Gefährdungspotential für das Gebiet (auf Baugrunduntersuchungen hinweisen!)</p>
Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, FB Bau- und Kunstdenkmalpflege Schreiben vom 01.08.16	<p>a) Bei den Kulturdenkmälern Marienkirche, Pfarrhaus und Komturei handelt es sich um eine sog. Sachgesamtheit, bei der das gesamte Grundstück einbezogen wird.</p> <p>b) Alle Maßnahmen an den Kulturdenkmälern oder im Umfeld (Umgebungsschutz), insbesondere im Bereich Amtsgasse oder Pfarrgasse sind abzustimmen.</p>
NABU Kreisverband Jena e. V. Schreiben vom 08.08.16	<p>a) Bei Gebäude- und Mauersanierungen die Lebensräume geschützter Tiere (z. B. Fledermäuse) berücksichtigen und ggf. Ersatzmaßnahmen vornehmen.</p>
KIJ Schreiben vom 10.08.16	<p>a) <u>Feuerwehrgerätehaus (Kreuzgasse 2a):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ersatzneubau mittelfristig für 2022 geplant – Kostenschätzung i. H. v. 500 T€ - Prüfung der Einordnung von kommunalen Räumlichkeiten für die Gemeindearbeit (Ortsteilbüro) - Sanierungsbedarf hoch <p>b) Neubau eines separaten Ortsteilzentrums ist nicht geplant.</p> <p>c) <u>Änderungen in der Eigentümerstruktur einarbeiten:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Naumburger Straße (Zw 3-302/2) befindet sich im Eigentum der Stadt Jena, - Flurstücke Zw 1-85, 86, 87 und 140 sind privat, - Flurstücke Zw 1-8112 Kreuzgasse 2a (Feuerwehrstandort) und Zw 1-56 sind städtisch. <p>d) Abgleich und Korrektur der Wegeführung oberhalb WG „Beim Mönchenberge“</p> <p>e) <u>Fläche Straßenbahn-Wendeschleife:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Darstellung als „soziale Infrastruktur“ (Ortsteilzentrum, Schule, Festplatz) → Grundstück in Privatbesitz - Grunderwerb und Finanzierung durch die Stadt (in Anbetracht der zeitlichen Entwicklung) bisher offen - bedingt durch die räumliche Dichte wird der bedarfsgerechte Ausbau der Gemeinbedarfs-, Kultur- und Freizeitinfrastruktur (u.a. Ortsteilzentrum und Spielplatz) am Standort Wendeschleife als schwierig gesehen <p>f) Schaffung von lokaler Nahversorgung wird nur als bedingt notwendig angesehen.</p>
Stadtwerke Energie Jena-Pößneck E-Mail vom 10.08.16	<p>a) <u>Hinweise zur Gasversorgung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Gebiet gasseitig erschlossen und derzeit kein Erneuerungsbedarf (bis auf Naumburger Straße) <p>b) <u>Geplante Vorhaben (kurz- und mittelfristig) zur Erneuerung/Ausbau Elektrotechnik:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Erschließung Wohngebiet (WG) Juri-Gagarin-Str./Naumburger Str. - Erschließung WG „Beim Mönchenberge“

	<ul style="list-style-type: none"> - grundhafter Ausbau Naumberger Straße - Ausbau Mittelspannungskabel im Baubereich zw. Auf dem Schafberge bis TST Jägerberg 1 als langfristige Planung in Abhängigkeit der Entwicklung des Leistungsbedarfs im Bereich Jägerberg <p>c) <u>Geplante Vorhaben zur Erneuerung/Ausbau Informationstechnik:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Erschließung WG „Am Oelste“ - Umverlegung im Zuge Straßenbahnausbau - Geschäftskundenanbindung bei Bedarf <p>d) <u>Geplante Vorhaben (kurz- und mittelfristig) zur Erneuerung/Ausbau Fernwärme:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Erschließung WG „Beim Mönchenberge“ bis 2020, - Umverlegung zwecks Straßenbahnneubau Naumberger Str. bis 2020, - Netzerweiterung im Bereich Juri-Gagarin-Str./Kreuzgasse (bis Nr. 14) bis 2019, - Rekonstruktion Fernwärmeleitung „Am Rosenhang“ , - Erschließung WG Drösel-Baugruppe (Baubeginn 2017), - Neuanschluss Friedrich-Löffler-Institut (Baubeginn abhängig von Neubau FLI).
<p>Beirat Radverkehr Schreiben vom 09.08.16</p>	<p>a) Naumberger Straße Haupttroute des Radverkehrs; es fehlt jedoch Radverkehrsführung – gegenwärtig kritikwürdige Zustand soll mit dem Ausbau der Straßenbahn behoben werden</p> <p>b) fehlende Fahrradabstellanlagen am Haltepunkt „Zwätzen“ (Bike & Ride)</p> <p>c) fehlende durchgehende Radverkehrsführung in der Brückenstraße</p> <p>d) Wegeverbindung zw. Michael-Häußler-Weg und „Am Rosenhang“ sollte fahrradtauglich sein (wichtige Verbindung zu Schulen und Nahversorgung)</p>
<p>Fachdienst Umweltschutz E-Mail vom 11.08.16</p>	<p>a) <u>Immissionsschutz</u> Differenzierte Darstellung der Beeinträchtigung durch Verkehrslärm nach Lärmquelle und räumlicher Wirkung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verkehr auf der Naumberger Straße wirkt sich nur bis zu einem Abstand von ca. 50 m nachteilig aus, - verkehrsbedingte Luftschadstoffe sind nur im näheren Umfeld der B 88, - von der Eisenbahnstrecke verursachter Lärm wirkt fast im gesamten Gebiet (schalltechn. Orientierungswerte aus der Bauleitplanung werden flächendeckend überschritten) <p>b) Ergänzung: Die westlich an das Gebiet angrenzenden Freiflächen haben ein sehr starkes Kaltluftproduktionspotenzial (Freiland-Klimatop).</p> <p>c) <u>Verkehr:</u> Ggf. Korrektur Verkehrsaufkommen (bisher max. 10.000 Kfz/24h) auf der Naumberger Straße</p> <p>d) <u>Technische Infrastruktur:</u> Ausweisung Gebiet zw. Florian-Geyer-Weg und Juri-Gagarin-Straße als Fernwärmevorranggebiet geplant</p> <p>e) <u>Bau- und Siedlungsstrukturelle Ziele:</u> Einarbeitung Handlungsempfehlungen/Maßnahmen aus der Jenaer Klimaanpassungsstrategie (Ziel: Minderung der Klimawirkfolgen).</p> <ul style="list-style-type: none"> - z.B. eine belüftungswirksame Bebauungsstruktur (vor allem zu den westlichen Freiflächen) um die Kalt- und Frischluftzufuhr so wenig wie möglich einzuschränken und die zukünftig steigenden Wärmebelastung zu mildern. - ausreichende Verschattungsmöglichkeiten oder blau/grüne Strukturen zählen ebenfalls dazu.

- Ergänzung klimagerechtes Bauen (energieeffiziente Gebäude)
- f) Grün- und Freiraumstrukturelle Ziele:
Leitziele Klimaanpassung gelten hier auch:
 - Verbesserung der Aufenthaltsbedingungen bzgl. des Behaglichkeits-/Bioklimas
 - Verbesserung der Durchlüftung
 - Förderung der Frischluftzufuhr
 - Verminderung der Freisetzung von Luftschadstoffen und Treibhausgasen
- g) Erschließungs- und verkehrsstrukturelle Ziele:
Umformulierung in Erweiterung des Vorranggebietes der Fernwärme im Sanierungsgebiet.
- h) Gewässerschutz:
 - Mühlbach bezeichnete Fließgewässer wird offiziell als Ritschkenbach bzw. Quellablauf Zwätzen geführt.
 - verläuft im Ortskern ausschließlich auf privaten Grundstücken (teilw. unter baulichen Anlagen); im öffentlichen Bereich verrohrt
 - 1999/2000 umfangreiche Sanierungsmaßnahmen am Gewässerbett vorgenommen; insbes. Sanierung der best. Verrohrung, um den gefahrlosen Abfluss, insbesondere bei Starkniederschlagsereignissen zu gewährleisten und Wasserschäden in den anliegenden Häusern zukünftig zu vermeiden.
 - Gewässeröffnung würde erhöhte Gefährdung der Anlieger durch Überschwemmungen darstellen
 - Rückbau des Zaunes am Dorfteich → Gefahr der Verunreinigung und Teichtiefe bis zu 1,50 m (Anwohner haben sich in Vergangenheit für einen Zaun ausgesprochen)
 - Darstellung Dorfteich + Feuerlöschteich gleichrangig in allen Übersichtskarten
- i) Bodenschutzlasten:
 - Altlastenverdacht für Flurstück 82, Gemarkung Zwätzen, Flur 1, wurde von der unteren Bodenschutzbehörde aus dem Altlastenverdacht entlassen. Der bestehende THALIS-Eintrag wurde gelöscht.
- j) Naturschutz:
Bitte durchgehend auf Landschaftsplan Stand 31.03.2016 verweisen.
Ergänzung S. 4 + S. 15 „im Geltungsbereich befindet sich eine Teilfläche des FFH-Gebietes Nr. 122 "Nerkewitzer Grund - Klingelsteine - Heiligenberg".
Änderungen der Ausführungen zum GLB Heiligenberg: "Entwicklung und Pflege des Gebietes gemäß dem Schutzzweck der Schutzgebiete". (Es sind nicht nur die Hecken und Feldgehölze zu erhalten, sondern alle Biotoptypen, wie z.B. Halbtrockenrasen, die Lindenallee etc.)
Ergänzung der Maßnahmen des aktuellen Landschaftsplans in den Grün- und Freiraumstrukturellen Zielen:
 - Durchführung von Maßnahmen zur Freiflächengestaltung im Ortskern Zwätzen
 - Aufwertung gestörter Siedlungsränder westlich angrenzend an das B-Plangebiet "Wohnen beim Mönchenberge"
 - Rückbau bestehender Verrohrungen beim Ritschkenbach, Aufbau eines Gewässerschutzstreifens
 - Reaktivierung/ Sanierung des Dorfteiches
 - Prüfung der Möglichkeit des Rückbaus der gefassten Quelle
 - Erhalt und Pflege von Hecken und Feldgehölzen nördlich Pfarrgasse, beim Friedhof und westlich des Friedhofs

	<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt und Pflege vorhandener Streuobstwiesen <p>Ergänzung Erschließungs- und verkehrsstrukturelle Ziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sicherung öffentlicher Fußweg von Amtsgasse/Pfarrgasse zum Michael-Häußler-Weg: - westlicher Fußweg am Alten Gut vorbei sollte öffentliche Wegeverbindung gegenüber einer über das Grundstück führende bevorzugt werden. <p>k) Hinweise zur Darstellung in den Übersichtsplänen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Korrektur der Grenze des FFH-Gebietes (ausschließlich als Grünfläche darstellen) - Korrektur der Gebäudestrukturen des B-Planes "Wohngelände beim Mönchenberge" sowie der Fuß-/ Radwegeverbindung (an der westlichen Begrenzung) → Aktualisierung Kartengrundlage - Darstellung der ergänzenden Baumpflanzungen im Maßnahmeplan
<p>JenaWasser Schreiben vom 01.08.16</p>	<p>a) <u>Hinweise zur Wasserversorgung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Gebiet ist ausreichend trinkwasserseitig erschlossen, - Erneuerung TW-Leitungen Florian-Geyer-Weg 2017, <p>b) <u>Hinweise zur Abwasserableitung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - bis auf wenige Ausnahmen sind sämtliche Grundstücke bzw. -bereiche abwasserseitig erschlossen (weitere Erschließungen lt. Abwasserbeseitigungskonzept nicht vorgesehen) - vollbiologische Reinigung erfolgt in der Kläranlage Zwätzen, - bei Entwicklung neuer Wohn- und Gewerbegebiet erfolgen Netzerweiterungen i. d. R. im Trennsystem, - Anschluss WG „Beim Mönchenberge“ geplant, - Erneuerung AW-Leitungen Naumberger Straße. <p>Weitere Erneuerungsmaßnahmen derzeit nicht vorgesehen, aber mittel- bis langfristig erforderlich.</p>
<p>KSJ E-Mail vom 08.08.16</p>	<p>a) <u>Hinweise zu Umwelt:</u> Potentielle Erosionsgefährdung (JenKAS) des gesamten westlichen Ortsrands (insbesondere im Bereich Juri-Gagarin-Straße führt dies zu massivem Auftreten von Außengebietswasser)</p> <p>b) <u>Hinweise zur technischen Infrastruktur:</u> Netze der Abwasser- und Gasversorgung ergänzen</p> <p>c) <u>Hinweise zu Gewässern:</u> Maßnahmen mit KSJ abstimmen</p> <p>d) <u>Hinweise zum Friedhof:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - LP-Maßnahme „Anlegen von Hecken und Feldgehölzen“ lässt sich auf dem städtischen Friedhof durch die hohen, alten Linden und deren Wurzel- und Schattendruck kaum verwirklichen. - Fläche wird mittelfristig komplett als Bestattungsfläche benötigt. Bei einer rechnerisch durchschnittlichen Friedhofsfläche von 2,5 m²/ Einwohner in Jena liegt Zwätzen mit weniger als 1 m²/ Einwohner deutlich unter dem Durchschnitt. Erweiterungspotentiale im Rahmenplan ausweisen. - Sanierungsbedarf Feierhalle (1994 saniert) → Rissbildung in der nord-östlichen Gebäudeecke <p>e) <u>Hinweise zu geplanten Erneuerungen in den Straßen- und Platzräumen:</u> Geplante Aufwertung von Straßen- und Platzräumen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualitäten darf nicht zu Lasten des motorisierten Individualverkehrs (MIV) erfolgen und zu Einschränkungen führen. Maßnahmen zur Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen sind mit dem Dezernat III, FD Stadtumbau abzustimmen. Seit 12/2015 sind angemeldet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Freiraumgestaltung Pfarrgasse/Schulplatz 2017: 10T€, 2019: 10T€

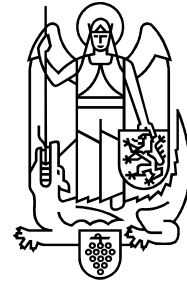
	<ul style="list-style-type: none"> - Naumberger Straße gestalterischer Mehraufwand 2017: 220T€ - Aufwertung Freiraum und Teich am Mühlgässchen 2017: 15T€, 2018: 140T€ - Mühlgässchen Planung und Straßenbau 2017: 20T€, 2019: 200T€ - Michael-Häußler-Weg 1.BA (westlicher Abschnitt) 2020: 350T€ <p>Von den o. g. Maßnahmen wurden folgende in der mittelfristigen Planung des KSJ berücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Freiraum und Teich am Mühlgässchen 2019: 20T€, 2020: 143T€ - Mühlgässchen 2019: 20T€, 2020: 221T€ - Pfarrgasse/Schulplatz 2020: 20T€, 2021: 250T€ <p>Finanzielle Absicherung der Maßnahmen unklar → Abstimmung nach der mittelfristigen Planung und Fertigstellung des Wirtschaftsplans</p> <p>Jägerbergstraße, Thomas-Münzer-Weg und Kreuzgasse bedürfen ebenfalls einer grundhaften Erneuerung.</p> <p>f) <u>Hinweis zum Spielplatz:</u> Gemäß Ordnungsmaßnahmevertrags für das WG „Beim Mönchenberge“ (§ 11) plant die Stadt für 2022 den Neubau eines öffentlichen Spielplatzes; Beteiligung Vorhabenträger mit 40 %</p>
<p>FD Stadtumbau und Infrastruktur – Team Verkehrsplanung und Flächen Schreiben vom 10.08.16</p>	<p>a) <u>Allgemeine Hinweise:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Bezeichnung Saal(e)bahn? - Hinweis zu Autohaus Brückenstr./Florian-Geyer-Weg → Autohaus Sänger Suzuki, Naumberger Str. 47 - Stadt Jena (Gemeinde mit mehr als 80 T. EW) ist gem. Bundesfernstraßengesetz § 5 Träger der Straßenbaulast und Eigentümer <p>b) <u>Hinweise zum ruhenden Verkehr:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Streichung Passage zu Kurzzeitparkplätzen → Abstimmung mit Jenaer Nahverkehr GmbH, dass keine straßenbegleitende Stellplätze entstehen, damit es keine Behinderungen zw. Pkws und Straba gibt <p>c) <u>Hinweise zum ÖPNV:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - gem.: „Empfehlungen für Planung und Betrieb des öffentlichen Personennahverkehrs 2010“ haben Straßenbahnhaltestellen einen Einzugsbereich von 300 bis 500 m (problematisch hier ist vor allem das starke Längsgefälle der Haltestellenzuwegung; grundsätzliches Problem in Jena) - Korrektur der Takt-Frequenzen (s. Stellungnahme Jenaer Nahverkehr GmbH) - Korrektur Fußweg-Verlauf zw. Zwätzen und Löbstedt (unterhalb Heiligenberg) - Realisierung des Vorhabens Straßenbahnverlängerung wird voraussichtlich bis 2021/22 dauern - Eröffnung Planfeststellungsverfahren voraussichtlich 08/09 2016 (i. M. Vorprüfung ThLVA)
<p>FD Stadtplanung und Stadtentwicklung – Team Grün- und Bauleitplanung E-Mail vom 17.08.16</p>	<p>a) Prüfung: ggf. Erweiterung des Geltungsbereiches um die Grün- und Freifläche (siehe Beschlussvorlage Nr. 15/0644-BV „Grün- und Freiraum Am Heiligenberg“)</p> <p>b) <u>Ergänzung Fachkonzepte:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Landschaftsplan mit aktuellem Stand 31.03.2016, Flächennutzungsplan - Ergänzung Stadt- und Straßenbaumkonzeptes (Nr. 16/0748-BV, beschlossen am 27.04.16) B-Plan „Wohngebiet beim Gestaltungshandbuch „formatio jenensis“ – vorhandene Raumtypen sind: Typ 5 „Dorfgebiet“ und Typ 3A „Großsiedlung in Blockbauweise der 50er und 60er Jahre“.

	<p>c) <u>Allgemeine Hinweise:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - „WG Beim Mönchenberge“: §13a-Verfahren (kein Parallelverfahren mit FNP); 300 Wohneinheiten geplant; - Ergänzung Kinderspielplatz („Grün- und Freiraum Am Heiligenberg“) und Verortung Kinderspielplatz - ggf. naturschutzfachliche Karte mit Abgrenzungen für FFH-Gebiet und gLB - Michael-Häußler-Weg Nr. 18: ist ein Gartenhaus - Grün-und Freiraum im Hof des „Alten Gutes“ (als Zielstellung) ergänzen
<p>Beirat Kfz-Verkehr E-Mail vom 26.08.16</p>	<p>Keine Einwände.</p>
<p>Dezernat 3 – Familie, Bildung und Soziales E-Mail vom 05.09.16</p>	<p>a) Spielplatz – Einordnung im Haushalt frühestens 2020 b) die nächsten öffentlichen Spielplätze befinden sich in Löbstedt, Stifterstraße, Naumburger Straße, Leibniz-Straße sowie im Himmelreich</p>
<p>Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie – FB Arch. Denkmalpflege Schreiben vom 08.09.16</p>	<p>a) im Sanierungsgebiet „Zwätzen“ sind zahlreiche Bodendenkmale bekannt b) einzelne Bauvorhaben benötigen Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde</p>
<p>FD Bauordnung und Denkmalschutz – Team Untere Denkmalschutzbehörde Schreiben vom 15.09.16</p>	<p>a) <u>Hinweise/Ergänzungen zum ehem. Komturgut:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Investor strebt neben Sanierung und Umnutzung auch eine bauliche Verdichtung des Areals mit vorwiegend privater Wohnnutzung an (ca. 72 WE) → Untere Denkmalschutzbehörde sieht dies sehr kritisch <p>Kulturdenkmale gem. § 2 (1), (2) ThurDSchG im bzw. in unmittelbarer Umgebung des Geltungsbereiches:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Amtsgasse 1,3,5 und Pfarrgasse 5 (Zw 1/82) sowie Pfarrgasse 3 (Zw. 1/84) ehem. Komturei/Altes Gut Zwätzen mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden einschließlich Einfriedung und weiteren Baulichkeiten sowie dem Pfarrhaus Gesamtanlage als Sachgesamtheit d.h. im Sinne eines Einzeldenkmals gem. § 2 (1) ThurDSchG ausgewiesen und geschützt (kein Denkmalensemble!) - über dem Waldchen „Sachsengrab“ (Zw 1/141) gem. § 2 (1) ThurDSchG ausgewiesen <p>Ergänzung zum Gebäudebestand (Historie):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nr. 4: Pfarrgasse 5,° Komturhaus (so genanntes Schloss), 1736 (d) als Nachfolgebau des abgebrochenen Schlosses auf Keller des Schlosses (wohl Mitte 16.Jh) errichtet - Eiskeller: im 16. Jh. erbauter großer N-S gerichteter Kellerraum, bde. Eingänge tlw. eingebrochen, tlw. Verfüllungen, Tonne sanierbar - Mauer/Gebäudefragment zw. 4 und 6: Fragment des Brauhofs mit Brauhaus, Malzhaus und Gefängnis - Nr. 6: Amtsgasse 5; Steinsches Haus oder Torhaus; 1732 (d) über Massivkeller/Souterrain errichtetes Torhaus, wertvolle barocke Innenstruktur und -ausstattung - Nr. 7: Amtsgasse 3 Stallgebäude mit Wohnräumen, wohl um 1700 errichtet, ehem. mit Zugang unter Durchfahrt zu Küche im Souterrain des Torhauses - Verwaltungsgebäude und Kuhstall am M.-Häußler-Weg haben keinen hohen Sanierungsbedarf - größtmöglicher Erhalt an Substanz und des Erscheinungsbildes der Gesamtanlage „Altes Gut Zwätzen“

	<ul style="list-style-type: none"> - Verbindung von Gut und Ort herstellen und Einbindung des Gutes in Landschaft aufzeigen, Wege und Hofe erlebbar machen, Entwicklung des Gutes als Gesamtheit - Blickbeziehungen im Gut ergänzen <p>b) <u>Ergänzung Erhaltungssatzung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 1. Abs. bitte wie folgt ändern: „ ...Zudem kommt für die Bewahrung des ortsbildtypischen Charakter den Kulturdenkmälern, aber auch erhaltenswerten Gebäuden und Hofanlagen im Ortskern sowie den baulichen Bestandteilen des Kulturdenkmals „Altes Gut“ eine große Bedeutung zu. <p>c) <u>Hinweise zur Archäologie:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Bei Eingriffen in den unterirdischen Bestand sind die Belange der Archäologie zu berücksichtigen.
<p>Ortsteilrat Zwätzen E-Mail vom 07.10.16</p>	<p>a) <u>Hinweise zum Planungsgebiet „Am Mönchenberge“ :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - im Sanierungsgebiet → zukünftige Bebauung soll sich hinsichtlich Strukturen und Proportionen (Gebäudehöhen, Gebäudedichte und Wohnungszahl, Infrastruktur) auch unter dem Aspekt der Sanierungsziele und der Erhaltungssatzung von 1995 anpassen; entsprechende Korrekturen sollen im bisherigen Konzept vorgenommen werden <p>b) <u>Hinweise zu Sanierungszielen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Stärken und Schwächen sowie den Handlungsempfehlungen des Rahmenplanes wird zugestimmt. Allerdings ist die angeregte „Stärkung der stadträumlichen Funktion“ des Wohngebietes „Am Mönchenberge“ unter Beachtung des Punktes 1. (s.o.) zu sehen. - besonders wünschenswerte Ziele: Schaffung und Ausbau einer kulturellen und sozialen Infrastruktur sowie einer angemessenen Einkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen. - Bitte um Ergänzung: Verlängerung der Wiesenstraße - Die präzisierten Sanierungsziele unterstützt der Ortsteilrat Zwätzen. <p>c) <u>Hinweise zur Kosten- und Finanzierungsübersicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - In der Kosten- und Finanzierungsübersicht nach ThStBauFR sind auch eine Reihe von zuwendungsfähigen Ausgaben für gestalterischen Mehraufwand in Verbindung mit der Straßenerneuerung aufgeführt. Es muss ganz klar herausgestellt werden, dass Straßenerneuerungen nur dann durchgeführt werden dürfen, wenn der Bedarf zwingend und auch ohne Sanierungsgebiet gegeben ist. - Die in der KuF aufgeführten Einzelmaßnahmen untersetzen nur zum Teil die im Rahmenplan aufgeführten Sanierungszeile, insbesondere die unter den Punkten 2. und 3. genannten. Insofern darf der Finanzierungsplan nicht als abgeschlossenes Projekt betrachtet werden, sondern als Dokument, das ständig an die Erfordernisse des Ortsteiles Zwätzen angepasst werden kann.
<p>Evangelisch-Lutherische Kirchengemeinde Jena Schreiben vom 05.10.16</p>	<p>a) Fördermöglichkeiten für Fassaden der Kirche und des Pfarrhaus interessant für die Planung von kirchlichen Bau- und Haushaltsmitteln</p> <p>b) eingeschränkte Nutzung im gLB „Heiligenberg“ durch Kirchengemeinde am Himmelfahrtstag wird bedauert</p> <p>c) Bebauung Michael-Häußler-Weg entstand ab 1980er Jahre</p>

Stadtrat Jena

Beschlussvorlage Nr. 09/0169-BV



Einreicher:
Oberbürgermeister

- öffentlich -

Jena, 28.05.2010

Sitzung/Gremium	am:
Dienstberatung Oberbürgermeister	25.05.2010
Stadtentwicklungsausschuss	10.06.2010
Stadtrat der Stadt Jena	23.06.2010

1. Betreff:

Festlegung des Sanierungsgebietes Zwätzen (vereinfachtes Verfahren) und Aufnahme in das Bund-Länderprogramm der Städtebauförderung

2. Bearbeiter / Vortragender:
Dezernentin Katrin Schwarz

Datum/Unterschrift

3. Vorliegende Beschlüsse zum Sachverhalt:

Erhaltungssatzung Zwätzen Beschl. SR- Nr.. 95/09/15/523 vom 06.09.1995

4. Aufhebung von Beschlüssen: keine

5. Gesetzliche Grundlagen:

§ 142 BauGB,
Richtlinien zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen – ThStBauFR vom
01.01.2008

6. Mitwirkung / Beratung:

FB Stadtentwicklung / Stadtplanung
FB Verkehr – und Flächen
FB Finanzen
FD Recht
Ortsteilbürgermeister Zwätzen - Herr Kühn

Datum:

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

Zuständiger Teilhaushalt:	Verwaltungshaushalt	Vermögenshaushalt
Haushaltsstelle:61580.96000		
Ausgaben:		
förderfähige Gesamtkosten der Maßnahme:		10.102.T€
davon im lfd. HH-Jahr:		0 T€
Finanzierung der förderfähigen Gesamtkosten:		
Einnahmen von Bund und Land:	5.455 T€	
Mitleistungsanteil Stadt	2.727 T€	
zweckgebundene Einnahmen (Straßenausbaubeiträge)		1.920 T€

8. Realisierungstermin: 2011 - 2026

9. Anlagen:

- Lageplan mit der Abgrenzung des Sanierungsgebietes „Zwätzen
- Entwurf Sanierungssatzung mit Begründung und Zielen
- Entwurf Kosten- und Finanzierungsübersicht (KUF 2011 - 2026)

Unterschrift

Der Stadtrat beschließt:

- 001 Die Festlegung des Sanierungsgebietes „**Zwätzen**“ im vereinfachten Verfahren wird mit der als Anlage beigefügten Satzung beschlossen. Als Frist für die Durchführung der Sanierung in diesem Teilgebiet werden 15 Jahre festgelegt .
- 002 Die Begründung der Sanierungssatzung und des Sanierungsverfahrens sowie die Sanierungsziele werden zur Kenntnis genommen und als Grundlage der weiteren Bearbeitung bestätigt.
- 003 Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die Satzung dem Thüringer Landesverwaltungsamt (TLVvA) anzuzeigen.
- 004 Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die Sanierungssatzung ortsüblich bekannt zu machen.
- 005 Der Oberbürgermeister wird beauftragt, dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Sanierungssatzung mitzuteilen und die von der Sanierungssatzung betroffenen Grundstücke einzeln dabei aufzuführen.

Begründung:

Zwätzen und Lößstedt sind im nördlichen Teil des Stadtgebietes gelegen. Beide Ortskerne entwickelten sich historisch unabhängig voneinander, sind jedoch heute in die städtische Siedlungsfläche Jena vollständig eingebunden.

Der Nordraum von Jena stand bisher kaum im Mittelpunkt der öffentlichen Förderung, ausgenommen das städtebauliche Entwicklungsgebiet Himmelreich. Im Rahmen einer 2009 erarbeiteten Bestandanalyse zeigten sich für die Ortschaften Zwätzen und Lößstedt starke Defizite. Dies sind im Einzelnen:

- städtebaulicher Missstand in der dörflichen Baustruktur
- Erscheinungsbild der öffentlichen Straßen- und Platzräume sowie fehlende Aufenthaltsräume

fehlende Einrichtungen für den Gemeinbedarf/Kultur

zu geringe Ausprägung und Ausschöpfung der ursprünglichen historischen

Wirtschaftszweige, z. B. der Winzerei

Immissionsbelastung durch Lage an der Bundesstraße B 88

Ziel ist es nun, die vorliegenden Planungen an die zukünftigen städtebaulichen Themen wie zum Beispiel:

- Erhaltung bzw. Wiederherstellung der dörflichen Struktur, Verbesserung der Erschließungsstruktur, Vernetzung der Landschaftsräume und Aufwertung der dörflich geprägten Platzräume anzupassen und die historischen Ortskerne mit einer erweiterten Gebietsabgrenzung als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB festzulegen.

Damit sollen unter anderem durch den gezielten Einsatz von öffentlichen Mitteln wichtige städtebauliche Zielsetzungen erreicht werden. Eine Sanierung im vereinfachten Verfahren reicht voraussichtlich aus, um die Ziele und Zwecke der Sanierung zu erreichen. In dem ausgewiesenen Sanierungsgebiet ist mit einer wesentlichen Bodenwertsteigerung nicht zu rechnen. Damit werden keine Ausgleichsbeträge gemäß § 154 BauGB erhoben.

Für die Stadtteile Lößstedt und Zwätzen liegen „Rahmenpläne zur Erhaltung und Gestaltung der Ortskerne“ vom Büro Worschech & Partner aus dem Jahre 1994 vor. Diese bildeten die Grundlage für die Erhaltungssatzungen der Ortskerne Lößstedt und Zwätzen im Jahr 1996. Zwätzen erlangte im Zusammenhang mit einer Niederlassung des Deutschen Ritterordens

Bedeutung. Es entstand ein Ordensgebäude als Sitz des Landkomturs der Ballei von Thüringen. Das Ritterordenshaus entwickelte sich zum größten Grundbesitzer und prägte den Ort in wirtschaftlicher und politischer Hinsicht.

Der historische Ortskern Zwätzen liegt in einem seitlichen Einschnitt des Saaletals zwischen Heiligenberg und Jägerberg. In westlicher Richtung besteht ein fließender Übergang in die Landschaft, der sich in Streuobstwiesen und einem rekultivierten Weinberg fortsetzt. Die Wiesen unterhalb des Heiligenberges könnten wieder als Weinberg für touristische Zwecke aktiviert werden.

Auf Grund der bis heute erhaltenen gewachsenen Struktur lässt sich noch deutlich die ursprüngliche Siedlungsform erkennen. Das unmittelbare Zentrum bildet auch hier die Kirche. Um diese herum sind in überwiegend offener Bauweise die Hauptgebäude mit Nebenanlagen angeordnet. Im Gegensatz zu Löbstedt herrschen hier weniger die geschlossenen Hofanlagen vor. Teilweise wird auch noch eine landwirtschaftliche Nutzung als Nebenerwerb betrieben.

Die Anbindung der Ortschaft erfolgte über die heutige Max-Gräfe-Gasse an die Naumburger Straße als Stickerschließung. Hier entwickelte sich als Haupterschließung für die Ortschaft eine dichte Bebauung entlang des Straßenzuges. Deutlich ablesbar ist die Veränderung des baulichen Charakters vom dörflichen zum städtischen, je näher man der Naumburger Straße kommt.

Größte bauliche Anlage Zwätzens ist das Alte Gut, ein historisch wertvoller Gutskomplex, das bis zu Beginn des 19. Jahrhunderts als Komturgut (ein Verwaltungssitz des Deutschen Ritterordens) genutzt wurde. Nach einer wechselvollen Geschichte mit Nutzungen als Lehrbetrieb und Lazarett wurde das Anwesen nach dem 2. Weltkrieg landwirtschaftlich betrieben.

Zwätzen und Löbstedt weisen einen heterogenen Gebäudebestand auf, der von einer offenen, dörflich geprägten Bauweise in den Ortskernen bis zu einer mehrgeschossigen Zeilenbebauung an den Siedlungsrändern von Zwätzen reicht. Die unmittelbaren Ortskerne sind meist dicht bebaut und bilden durch zusammenhängende Hofanlagen und Gebäude ein charakteristisches Straßen- und Gassensystem aus.

Die beiden Ortschaften werden durch eine großflächig angelegte Wohnanlage für Studenten aus den 1950-60er Jahren und einer anschließenden mehrgeschossigen Wohnbebauung der 1960-70er Jahre verbunden. Die Zeilenbebauung mit ihren unmaßstäblichen 5 - 6 Geschossen steht in einem starken Kontrast zur umgebenden Bebauung, ebenso die nördlich an den Ortskern Zwätzen anschließenden Baustrukturen.

Seit 1990 kam es zu einer Nachverdichtung in den historischen Ortschaften durch überwiegend neu entstandene Einfamilienhäuser.

Obwohl der überwiegende Teil der Bausubstanz, welcher sich zumeist in privater Hand befindet, einen sanierten bis teilsanierten Zustand aufweist, bedürfen vor allem ortsbildprägende Gebäude wie die Eckbebauung Naumburger Straße 82 und bauliche Gesamtanlagen wie das Alte Gut an der Amtsgasse einer dringenden Sanierung.

Für den Erhalt des typischen Charakters der Ortskerne kommt besonders den Einzel- und Kulturdenkmalen in den Ortskernen sowie den Gebäudebeständen des Alten Gutes als Denkmalensemble eine große Bedeutung zu.

Des Weiteren bestehen Erhaltungssatzungen nach § 172 BauGB für Löbstedt (Beschluss 15.05.1996) und Zwätzen (Beschluss 20.03.1996) mit dem Ziel, die städtebauliche Eigenart der Gebiete auf Grund ihrer städtebaulichen Gestalt zu erhalten

Momentan zerschneidet die B 88 unmittelbar den Ortskern von Löbstedt. Die Ortschaft

Zwätzen hingegen ist seitlich der Straße gelegen und wird damit nur tangiert. Auf Grund des hohen Verkehrsaufkommens ergeben sich schwierige Kreuzungssituationen unter anderem an der Kreuzung Naumburger Straße/ Am Steinbach und Naumburger Straße / Brückenstraße.

Insgesamt bedürfen die Straßenräume im Gebiet einer dringenden Aufwertung und Neuordnung im Bezug auf Fuß- und Radwege sowie öffentlich gewidmete Stellplätze. Auch eine Begrünung der Straßen- und Platzräume würde die Attraktivität und Aufenthaltsqualität wesentlich erhöhen. Besonders hinzuweisen ist auf den desolaten Zustand der Naumburger Straße, die auf Grund ihrer Verbindungsfunktion zwischen den beiden Ortsteilen dringenden Handlungsbedarf aufweist.

Im gesamten Gebiet sind keine ausgewiesenen Radwege oder -streifen vorhanden. Besonders für die Naumburger Straße ist ein Radweg, der sich an den bestehenden Radweg Jena-Nord entlang der B 88 anbinden ließe, ein dringendes Vorhaben.

Vorhaben in der Städtebaulichen Sanierung

Im stadträumlichen Zusammenhang ist Zwätzen ein Stadtgebiet, in dem aufgrund seiner stadtstrukturellen Bedeutung sowie der festgestellten Gefährdung und Mängel städtebauliche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Die nachfolgend aufgeführten Vorhaben sollen mit Einsatz öffentlicher Mittel einen nachhaltigen Effekt für die teilräumliche Entwicklung haben:

- Erhaltungssatzung umsetzen,
- Baudenkmale erhalten,
- Entwicklungspotenziale nutzen,
- Soziale und kulturelle Infrastruktur schaffen,
- Straßen, Wege und Plätze aufwerten,
- Fuß- und Radwegenetz ausbauen,
- Verkehrsinfrastruktur ausbauen,
- Öffentliche Grünräume und –verbindungen schaffen bzw. aufwerten
- Tourismus und Naherholung fördern.

Bürgerbeteiligung

Ursprünglich war geplant, die Abgrenzung des Sanierungsgebietes über die Ortsteile Zwätzen und Lößstedt zu legen. Dazu wurde im Zeitraum von 10/2009 – 03/2010 eine umfangreiche Bürgerbeteiligung gemeinsam mit den Ortsteilräten in den Ortsteilen Lößstedt und Zwätzen durchgeführt, um die Vorteile sowie die gesetzlichen Grundlagen der Festlegung eines Sanierungsgebietes im vereinfachten Verfahren den Bürgern nahe zu bringen.

Im Rahmen dieser Bürgerbeteiligung haben sich die Bürger von Lößstedt über Ihren Ortsteilrat mit Schreiben vom 23.03.2010 gegen eine Festlegung zum Sanierungsgebiet ausgesprochen.

Die Bürger von Zwätzen haben sich mit Schreiben vom 31.03.2010 für die Festlegung des Sanierungsgebietes entschieden.

Somit wurde die Abgrenzung des Sanierungsgebietes gegenüber der Berichtsvorlage des SEA vom 24.09.2009 nun auf den Ortsteil Zwätzen beschränkt.