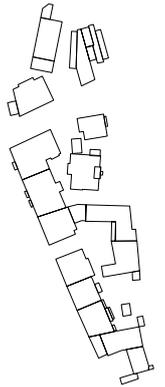


RAHMENPLAN

AM ANGER - AM RÄHMEN



Stadt Jena

RAHMENPLAN AM ANGER - AM RÄHMEN

1. VORBEMERKUNG

1.1. Anlass und Zielsetzung	5
1.2. Siedlungsstruktur	6

2. BESTANDSAUFNAHME/ ANALYSE

2.1. Lage des Gebietes im Stadtgefüge	9
2.2. Nutzungsstruktur	10
2.3. Städtebau und Denkmalpflege	12
2.4. Eigentumsverhältnisse/ -struktur	14
2.5. Verkehr und Erschließung	16
2.6. Ruhender Verkehr und Stellplätze	18
2.7. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	20
2.8. Fußgänger und Radfahrer	20
2.9. Umweltbelange	21

3. RAHMENPLAN

3.1. Städtebauliche Zielstellungen

3.1.1. Stadtentwicklung	22
3.1.2. Bebauung	22
3.1.3. Grün- und Freiräume	25
3.1.4. Verkehr und Stellplätze	25

3.2. Vorhaben der städtebaulichen Sanierung	28
--	-----------

3.3. Kosten- und Finanzierungsübersicht	30
--	-----------

3.4. Neugestaltung Straßenraum Am Rähmen	32
---	-----------

3.5. Rechtliche Grundlagen im Sanierungsgebiet	38
---	-----------

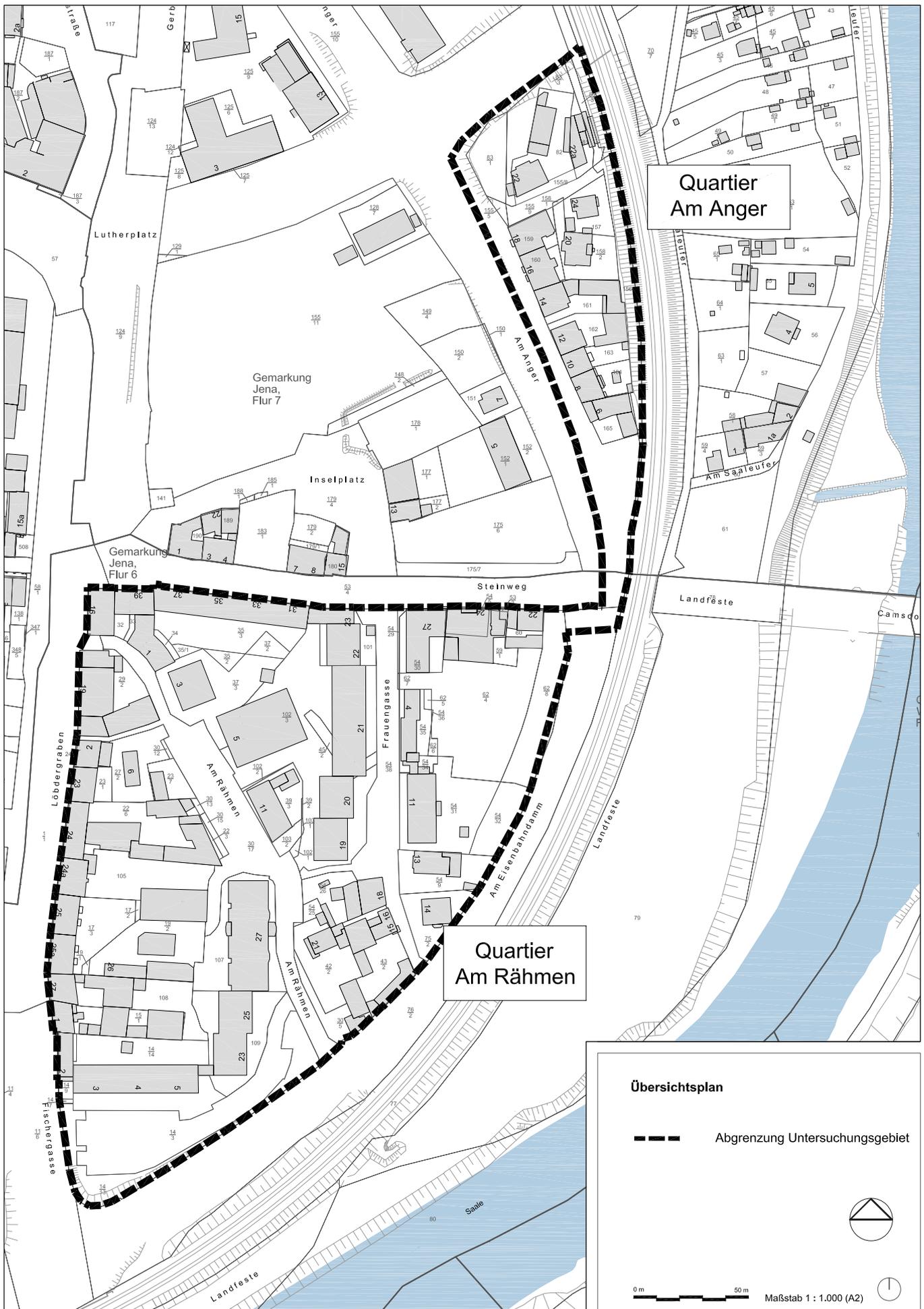
ANLAGEN	40
----------------	-----------

Im Auftrag der Stadt Jena:

KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH
Unterlauengasse 9
07743 Jena

Tel.: 03641/592-512
Fax: 03641/592-500
www.ke-mitteldeutschland.de

Stand: März 2015



1. VORBEMERKUNG

1.1. Anlass und Zielsetzung

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden 2008 städtebauliche Missstände in der östlichen Altstadt in den Quartieren Am Anger und Am Rähmen nachgewiesen. Mit dem Beschluss des Stadtrates vom 25.05.2009 (Beschluss-Nr. 09/1743-BV) wurde das Gebiet förmlich als Sanierungsgebiet „Saaleufer“ nach § 142 des Baugesetzbuches (BauGB) festgelegt. Das Ergänzungsgebiet „Saaleufer“ ist ein Teilgebiet (VI) des Sanierungsgebietes „Modellvorhaben der Stadterneuerung Jena“. Die Stadt Jena hat sich mit dem Beschluss zur Weiterentwicklung und Aufwertung des Bereiches Am Anger – Am Rähmen sowie dem Volkspark Oberaue und der Rasenmühleninsel bekannt.

Die Festlegung als Sanierungsgebiet im Sinne des § 142 BauGB erlaubt unter anderem den Einsatz von Fördermitteln von EU, Bund und Land, um wichtige städtebauliche Ziele zu erreichen. Öffentliche Förderung und private Investitionen lassen sich bündeln und in dem zu stabilisierenden Stadtquartier gezielt einsetzen. Mit der Ausweisung als Sanierungsgebiet soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen das heterogene Quartier städtebaulich weiterentwickelt, Mängel und Missstände beseitigt und die vorhandenen Brachflächen revitalisiert werden. Ziel ist insbesondere die Stärkung des innerstädtischen Wohnstandorts durch eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Stadtraum und des Wohnumfeldes.

Der Geltungsbereich umfasst das Quartier Am Rähmen sowie die Wohnbebauung entlang der Straße *Am Anger* im Sanierungsgebiet „Saaleufer“. Der vorliegende Rahmenplan soll den „Rahmenplan Saale“, der u. a. das Teilgebiet „Volkspark Oberaue“ betrachtet, ergänzen.

Im Auftrag der Stadt Jena hat die KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH im März/ April 2011 eine Bestandsaufnahme vorgenommen, welche die städtebauliche Struktur, Nutzungen, Verkehrssituation sowie den Zustand der öffentlichen Frei- bzw. Straßenräume erfasste.

Auf der Grundlage der Bestandsaufnahme wurde 2013/14 der vorliegende städtebauliche Rahmenplan Quartier Am Anger - Am Rähmen erarbeitet. Die daraus gewonnenen Kenntnisse über die städtebaulichen Missstände nach § 136 BauGB dienen als Grundlage zur Präzisierung der Sanierungsziele. Ein Maßnahmenplan schreibt die Sanierungsziele für das Gebiet mit konkreten Einzelvorhaben fort.

Während der Erarbeitung des Rahmenplanes erfolgte eine stetige Anpassung an die sich verändernden Rahmenbedingungen im Quartier. Nach dem Rückbau *Am Rähmen 3* und *5* im Frühjahr 2014 werden zurzeit am selben Standort zwei Mehrfamilienhäuser durch das Wohnungsunternehmen jenawohnen errichtet. Im Anschluss soll 2015/16 die Neugestaltung des wohnungsnahen Umfeldes sowie die Errichtung eines Parkplatzes für deren Mitarbeiter (nach Rückbau der Hausanschlussstation für Fernwärme *Am Rähmen 6*) erfolgen.

Die Stadt Jena nahm die aktuellen Entwicklungen im Quartier zum Anlass, um die Neugestaltung des Straßenraumes *Am Rähmen* vorzubereiten. Die durch das Büro Stock Landschaftsarchitekten erarbeitete Vorplanung (Leistungsphase 1-2) wurde als konkretes Einzelvorhaben in den Rahmenplan integriert.

Der Rahmenplan als ein informelles Planungsinstrument soll als Selbstbindungsplan für die Stadt Jena beschlossen werden und den Rahmen für die zukünftigen städtebaulichen Entwicklungen im Quartier darstellen. Bei der Sanierungsdurchführung bildet der städtebauliche Rahmenplan die Grundlage für die Erteilung von Sanierungsgenehmigungen. Der Rahmenplan kann fortgeschrieben und den sich ändernden Gegebenheiten angepasst werden.



Vorplanung zur Neugestaltung des Straßenraumes *Am Rähmen*, Stock Landschaftsarchitekten (2014)

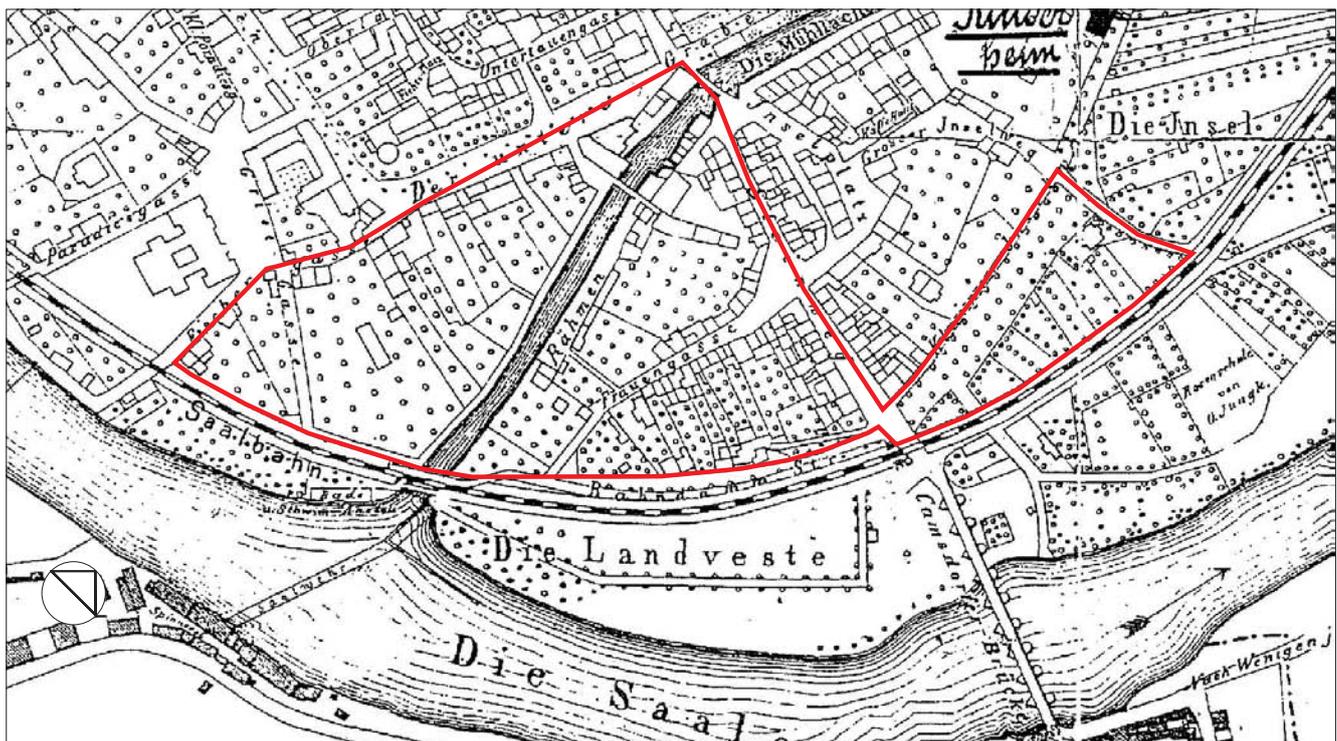
1.2. Siedlungsstruktur

Die Siedlungsstruktur der Stadt Jena ist geprägt durch das eng eingeschnittene Tal der Saale sowie der 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 Saalbahn von Großheringen (1871-1874) nach Saalfeld und der Linie Gera-Weimar (1872-1876) und der in diesem Zusammenhang stehenden Ansiedlung von Industriebetrieben wurde die bandförmige Siedlungstätigkeit noch verstärkt. Im 20. Jahrhundert erweiterte sich die Stadt großflächig nach Süden in den sich aufweitenden Talkessel mit Wohn- und Gewerbegebieten.



Historische Aufnahme von der Mühlfläche mit der Tonnenmühle (Stadtmuseum)

Das Quartier Am Rähmen entwickelte sich vor den östlichen Stadtmauern von Jena. Die kleinteilige, geschlossene Bebauung erstreckte sich zunächst am *Unteren Graben* (heute *Löbdergraben*), dem *Steinweg* und der *Frauengasse*. Das Quartier war durch den Verlauf der Mühlfläche, einem Seitenarm der Saale, und der dort angesiedelten Mühlen („Tonnenmühle“ bis heute erhaltene Bezeichnung für den *Löbdergraben 19*; Rückbau der „Brückenmühle“ *Am Rähmen 3* in 2014) und Gerbereien geprägt. Der *Rähmen* verlief entlang des Lacheufers und war durch eine kleine Brücke und eine Gasse über die *Frauengasse* erschlossen. Die östlichen Flächen in Richtung Saaleufer waren durch Gärten geprägt. Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude *Am Rähmen 21* wurde dort im 17. Jahrhundert als Sommerhaus errichtet.

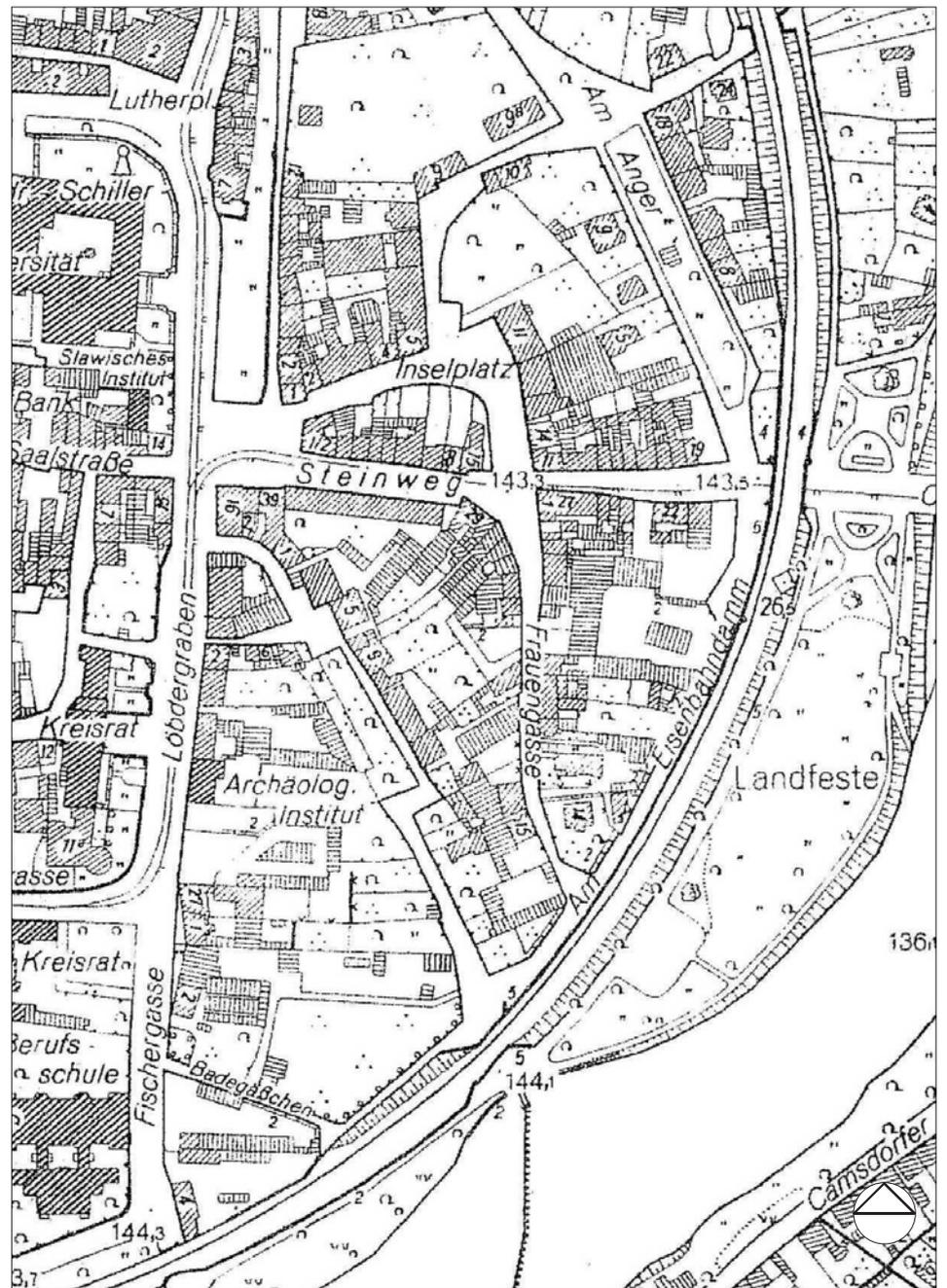


historische Stadtkarte, 1897 (Bauaktenarchiv)

Die Ausdehnung des Quartiers war durch den Verlauf der 1874 in Betrieb genommenen Saalbahn in östlicher Richtung begrenzt.

Mit der Verfüllung der Mühlfläche im Jahre 1938 verlor das Quartier seine ursprüngliche Identität und der *Rähmen* als öffentlicher Raum an Bedeutung. Die neu entstandene Anliegerstraße, die dem ehemaligen Verlauf der Mühlfläche folgt, dient heute zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücke und als Parkraum.

Ab den 50er Jahren wurde das Quartier durch Verdichtung und Straßenerweiterungen funktionaler gestaltet und der historische Grundriss verändert. Besonders die Errichtung der Wohnbebauung in industrieller Plattenbauweise Ende der 1980er Jahre griff stark in die kleinteilig gewachsene Baustruktur ein.



Stadtkarte, 1951
(Bauaktenarchiv)

Entlang der Bahnstrecke der Saalbahn entstand um 1900 eine gründerzeitliche Bebauung Am Anger, die bis heute in ihrer ursprünglichen Form weitestgehend erhalten geblieben ist.

Die größten Veränderungen für das Quartier brachten der Straßenausbau der Straße Am Anger sowie die Errichtung der neuen Verbindungsstraße (heute Wiesenstraße) zwischen Lutherplatz und Am Anger, wodurch das bis dahin abgelegene Quartier an das städtische Verkehrsnetz angebunden wurde.

2. BESTANDSAUFNAHME/ ANALYSE

2.1. Lage des Gebiets im Stadtgefüge

Das in der östlichen Innenstadt gelegene Untersuchungsgebiet befindet sich zwischen dem historischen Stadtkern und dem Ortsteil Wenigenjena. Die räumliche Trennung erfolgt durch den Verlauf der Saale und den Eisenbahndamm der Nord-Süd Verbindung.

Das Gebiet wird durch die zwei Quartiere Am Anger und Am Rähmen gebildet. Am Rähmen wird zum Altstadt kern hin durch den *Löbdergraben/ Fischergasse*, nördlich zum *Inselplatz* durch den *Steinweg* und in östlicher Richtung durch die Hauptverkehrsstraße *Am Eisenbahndamm* (B 88) begrenzt. Das kleinere Quartier Am Anger wird durch die Hauptverkehrsstraße *Am Anger* (B 88) sowie den Bahndamm in einer Insellage eingegrenzt. Den nördlichen Abschluss bildet die *Wiesenstraße*. Das städtebauliche Entwicklungsgebiet *Inselplatz* grenzt in nordwestlicher Richtung an das Untersuchungsgebiet an. Das Quartier *Inselplatz* und die Altstadt sind ebenfalls Teilgebiete des Sanierungsgebietes „Modellvorhaben der Stadterneuerung Jena“.



2.2. Nutzungsstruktur

Die vorhandenen Arten der baulichen Nutzung sind vielfältig und entsprechen gemäß dem aktuellen Flächenutzungsplan (Stand 09/2005) einem Mischgebiet nach BauNVO. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbetreibenden, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Folgende Nutzungen sind im Untersuchungsgebiet gem. § 6 BauNVO zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten.

Die größere Brachfläche *Am Eisenbahndamm/ Frauengasse* ist als Fläche für Verkehrsanlagen (Parkplatz) ausgewiesen und wird derzeit als Parkplatz genutzt.

Das Gebiet ist geprägt von Wohn- und kleingewerblicher Nutzung sowie Einzelhandel, der sich in den Erdgeschosszonen entlang des *Löbdergrabens* und des *Steinwegs* konzentriert. Die kleineren Gewerbebetriebe wie das Fahrradhaus Kemter, Druckerei Brendel, Metallbau Koch und Auto-Sound & Telefon Schmidt OHG sind überwiegend in den rückwärtigen Bereichen in Nebengebäuden untergebracht. Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen sind mit dem Charakter der Quartiere verträglich und Nutzungskonflikte nicht erkennbar.

Das Wohnen konzentriert sich an der straßenseitigen Bebauung überwiegend in Mehrfamilienhäusern. In rückwärtigen Bereichen sind vereinzelt Einfamilienhäuser zu finden, die ausschließlich dem Wohnen dienen.

Bedingt durch die zentrale Lage und die aktuelle Wohnmarktsituation in Jena (*Leerstandsquote 2013 ca. 1,3 %; Quelle: FD-Stadtentwicklung*) ist im Wohnsektor kein nennenswerter Leerstand zu verzeichnen. Die bisher ungenutzten Gebäude *Am Rähmen 3* und *5* wurden Anfang 2014 durch den Eigentümer jena-wohnen zurückgebaut. Hier werden bis Sommer 2015 zwei Wohngebäude mit insgesamt 32 Wohneinheiten errichtet. Das ungenutzte Gebäude und Grundstück *Steinweg 22* soll kurz- bis mittelfristig zugunsten einer Neuentwicklung im Zusammenhang mit den daneben befindlichen Flächen (derzeit Parkplatz) zurückgebaut werden.

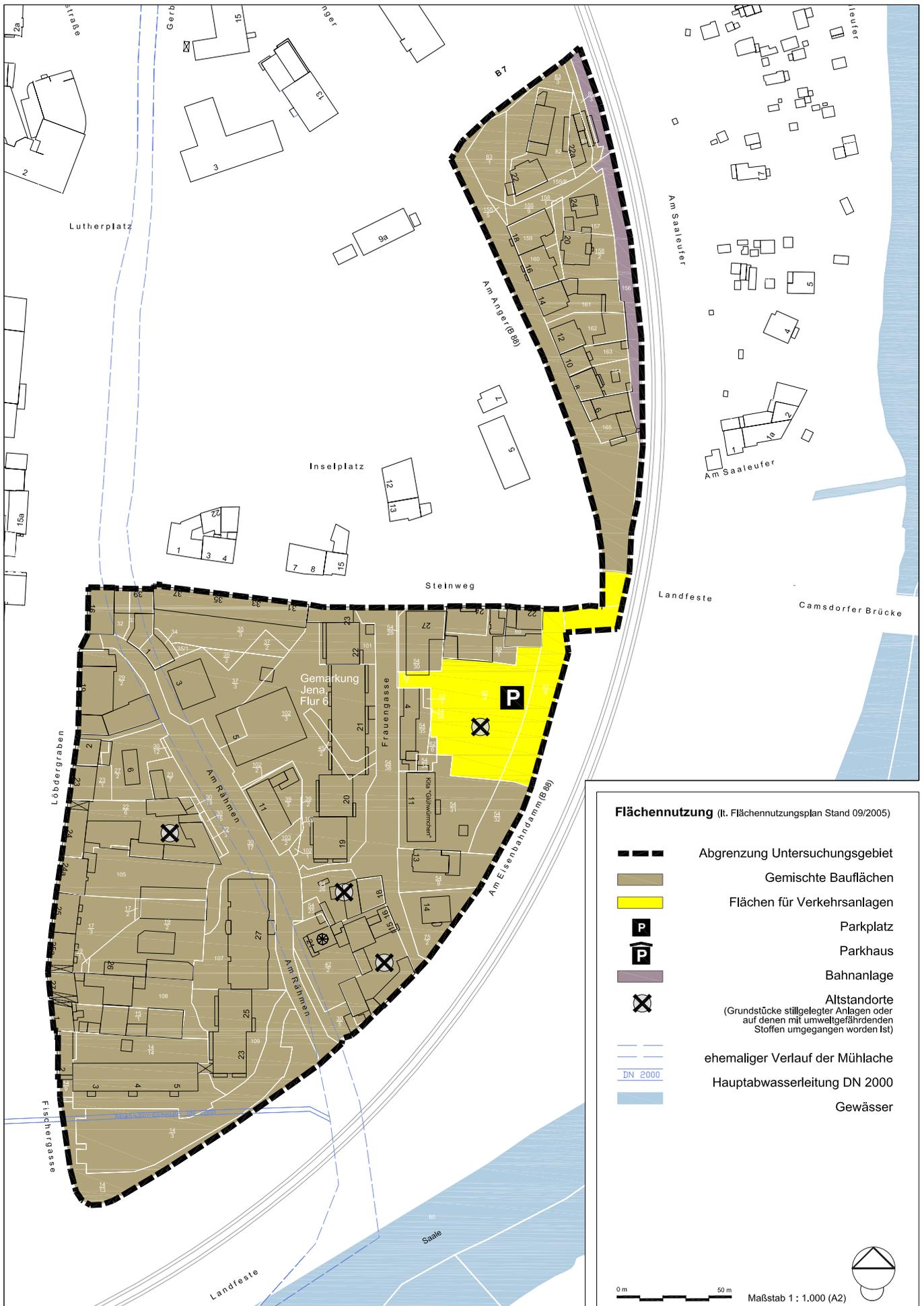
Die im Gebiet vorhandenen Brach- und Freiflächen werden überwiegend als Parkplätze genutzt. Öffentliche Grünflächen für Erholung fehlen im Quartier, jedoch befindet sich unmittelbar östlich des Bahndammes die *Landfeste* und damit der Zugang zum Volkspark Oberaue und der Saale.

Öffentliche Einrichtungen sind das Bestattungshaus Jena (*Frauengasse 4*), ein Ärztehaus (*Fischergasse 2*) und die Kindertageseinrichtung „Glühwürmchen“ (*Frauengasse 11*). Einrichtungen für Sport oder Kultur sowie Angebote für Kinder und Jugendliche (z. B. öffentlicher Spielplatz) sind im Gebiet nicht vorhanden. Auf Grund der Quartiersgröße und der Nähe zur Altstadt wird dies nicht als Mangel eingeschätzt.

Die Versorgungsfunktion für Waren des täglichen Bedarfs wird durch die Einzelhandelsmärkte im Altstadtbereich abgedeckt.



Kindergarten „Glühwürmchen“
Frauengasse 11



2.3. Städtebau und Denkmalpflege

Im Gebäudebestand spiegelt sich die heterogene Nutzungsstruktur des Quartiers Am Rähmen wider. Die Bauweise reicht von mehrgeschossiger geschlossener Bauweise in den großen Straßenzügen (*Löbdergraben*, *Steinweg*) bis hin zu einer offenen Bauweise in den rückwärtigen Bereichen.

Die Baustruktur im Gebiet ist entsprechend heterogen und reicht von historischen Gebäuden (insbesondere der 1870- bis 1920iger Jahre), bis zu industriell errichteten Wohngebäude der 1980iger Jahre. Städtebaulich markant sind die in industrieller Plattenbauweise errichteten Wohngebäude in der *Frauengasse* und *Am Rähmen/ Fischergasse*, die sich von der kleinteilig gewachsene Struktur des Gebietes abheben.

Im kleineren Quartier Am Anger schließt sich eine homogen geschlossene gründerzeitliche Bebauung mit vier Geschossen an. In den rückwärtigen Bereichen sind kleinere Nebengebäude und zwei Einfamilienhäuser angeordnet, die sich bis zum Bahndamm erstrecken.

Als Baudenkmale nach § 2 (1) ThürDSchG: Sachen, Sachteile, Sachgesamtheiten sind in der Denkmalliste zwei Eintragungen erfasst:

1. *Am Rähmen 21* (Flurstück 42/2, 54/25)
Bürgerhaus d. 17. Jh. mit zentralem Achteckturm (wohl Astronomietürmchen), Ende 18. Jh. Überformung im Zeitstil, Anbauten nach 1750 und im 19. Jh.
2. *Löbdergraben 16* (Flurstück 32)
Sachteil: Portal (Bauteil) des ehemaligen Kupferhütchens, dat. 1566, transloziert und nachträglich verändert.

Die Bauzustände im Gebiet reichen von sehr gut bis nicht erhaltenswert. Der überwiegende Teil befindet sich jedoch in einem guten bis sehr guten Bauzustand, vor allem entlang *Löbdergraben/ Fischergasse* und *Am Anger*. Innerhalb des Bearbeitungszeitraumes sind mehrere Gebäude zurückgebaut und durch Neubauten ersetzt worden (s. Übersichtskarten S. 13). Auch die in industrieller Plattenbauweise errichteten Wohngebäude sind in den letzten Jahren saniert worden.

Für kleinere Nebengebäude, die erhebliche bauliche Mängel aufweisen und als städtebauliche Missstände einzuschätzen sind, wird ein Rückbau zugunsten einer neuen Nutzung und städtebaulichen Ergänzung empfohlen.

Die große Nachfrage nach Grundstücksflächen innerhalb der Stadt Jena wird in den nächsten Jahren weitere Entwicklungen auf den vorhandenen unbebauten Flächen vorantreiben. Mit der Bebauung von bisher brachliegenden Flächen und städtebaulichen Ergänzungen in den rückwärtigen Bereichen, hat das Gebiet das Potenzial sich zu einem gemischt-genutzten lebendigen Quartier am Rande der Altstadt weiterzuentwickeln.



saniertes Großwohnblock
Frauengasse 21



Gründerzeitliche Bebauung
Am Anger 12 und 14



Baudenkmal *Am Rähmen 21*



Sachteil (Portal) *Löbdergraben 16*



sanierte „Tonnenmühle“ (Sitz vom Wohnungsunternehmen jenawohnen), *Löbdergraben 19*



Bauzustand 2011 (ohne Maßstab)

Bauzustand 2014



-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet
-  Bestand
-  Sanierung seit 1990
-  Neubau seit 1990
-  Einzeldenkmal lt. DSchG

2.4. Eigentumsverhältnisse/ -struktur

Das Untersuchungsgebiet umfasst insgesamt eine Fläche von sechs Hektar. Eigentümer sind zu je einem Drittel private Eigentümer, Wohnungsgenossenschaften/ Wohnungsgesellschaften und die Stadt Jena.

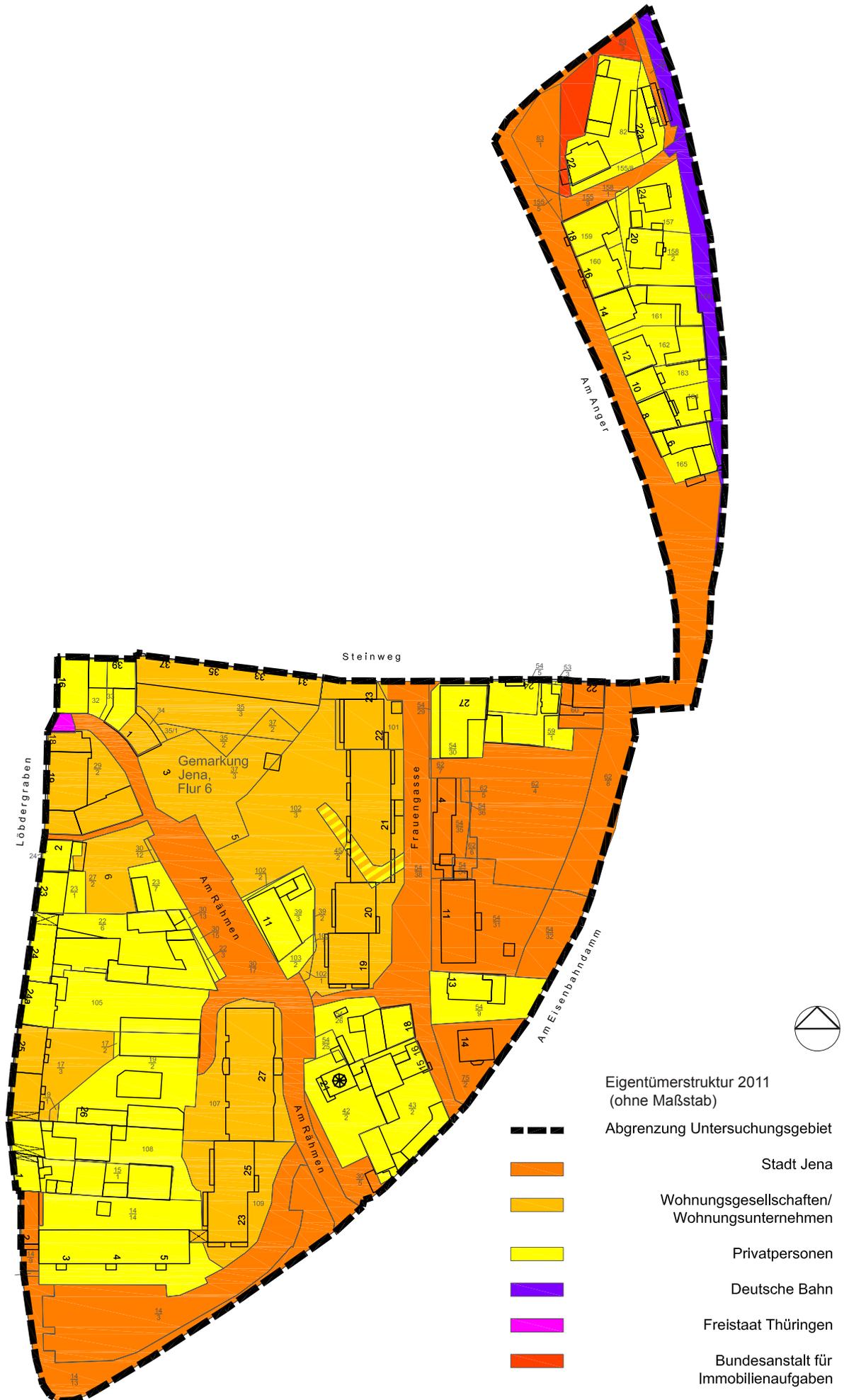
Die größte zusammenhängende Fläche *Am Eisenbahndamm/ Frauengasse* von ca. 3.000 m² befindet sich in städtischem Eigentum (KIJ) und wird als Parkplatz genutzt.

Die Flächen sind überwiegend dicht bebaut. Die vorgefundene Eigentumsstruktur stellt keine Einschränkung für die Neuordnung und Entwicklung der Flächen dar. Die Grundstückszuschnitte im Untersuchungsgebiet sind im Wesentlichen funktionsgerecht. Bodenordnerische Maßnahmen in größerem Umfang sind zur Umsetzung der städtebaulichen und funktionellen Ziele nicht notwendig.

BESTANDSAUFNAHME/ ANALYSE



Parkplatz
Am Eisenbahndamm/ Frauengasse



2.5. Verkehr und Erschließung

Im zentralen Stadtgebiet Jenas vereinigen sich zwei wichtige Verkehrsachsen – die zentrale Ost-West-Achse (Thüringer Städtereihe) und die Saaletal-Achse als überregionale Verkehrsachse. Die Ost-West-Achse wird gebildet durch die Bundesautobahn A4 und durch die Schienenstrecke Erfurt-Gera.

Das Untersuchungsgebiet wird durch die verlaufende Saaltal-Achse, die Bundesstraße B 88 und die Schienenstrecke Saalfeld-Halle/ Leipzig (Saalebahn) sowie durch die Bundesstraße B 7 tangiert. Die Bundesstraße B 88 dient als Umgehung der Innenstadt. Die Bundesstraßen B 88 und B 7 weisen ein durchschnittliches Verkehrsaufkommen von ca. 19.000 bis 23.000 Kfz/ 24h auf. Zu Spitzenzeiten im Berufsverkehr kommt es hier teilweise zum Rückstau im Kreuzungsbereich *Am Anger/ Steinweg*.

Laut Verkehrsentwicklungsplan (Stand 2002) gibt es Planungen hinsichtlich eines weiteren Ausbaus der Straße *Am Anger* und *Am Eisenbahndamm* (Ostumgehung). Ein Realisierungszeitpunkt steht bisher noch nicht fest.

Auf Grund der Lage an den wichtigen Verkehrsadern ist das Gebiet durch ein zeitlich hohes Verkehrsaufkommen und dadurch entstehende Emissionen geprägt. Die Straßen im Quartier selbst haben eher eine untergeordnete Bedeutung und dienen in erster Linie als Erschließungsstraßen für die Anlieger.

Die Grundstücke im Untersuchungsgebiet sind überwiegend ortsüblich erschlossen. Kleinere Grundstücke und das Grundstück *Anger 22* sind im Zusammenhang mit anderen Flurstücken an den öffentlichen Verkehrsraum angebunden. Eine Besonderheit stellt der *Löbdergraben 26* dar (rückwärtig gelege Flurstücke 19/2, 17/2). Das Flurstück 19/2 ist durch die Straße *Am Rähmen* (Flurstück 30/17) angebunden, jedoch ist der betreffende Teilabschnitt als nichtöffentliche Verkehrsfläche gewidmet.

Die übrigen bebauten oder bebaubaren Grundstücke sind in ausreichendem Maße an eine befahrbare öffentliche Fläche angebunden oder besitzen eine befahrbare öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt.

Die bebauten Grundstücke wurden hinsichtlich ihrer Anbindung an das öffentliche Straßensystem bewertet:

Klassifizierungsstufen	Anzahl	Prozent
sehr gute Verkehrsanbindung (Lage an öffentlicher Straße, Zufahrt mit Pkw auf das Grundstück möglich)	34	65
mittlere Verkehrsanbindung (Lage an öffentlicher Straße, keine Zufahrt mit Pkw auf das Grundstück möglich)	18	35
Gesamtsumme	52	100

Technische Erschließung

Alle Grundstücke sind an die öffentliche Strom- und Trinkwasserversorgung angeschlossen. Das Untersuchungsgebiet befindet sich innerhalb des Fernwärmeverorgungsgebietes.

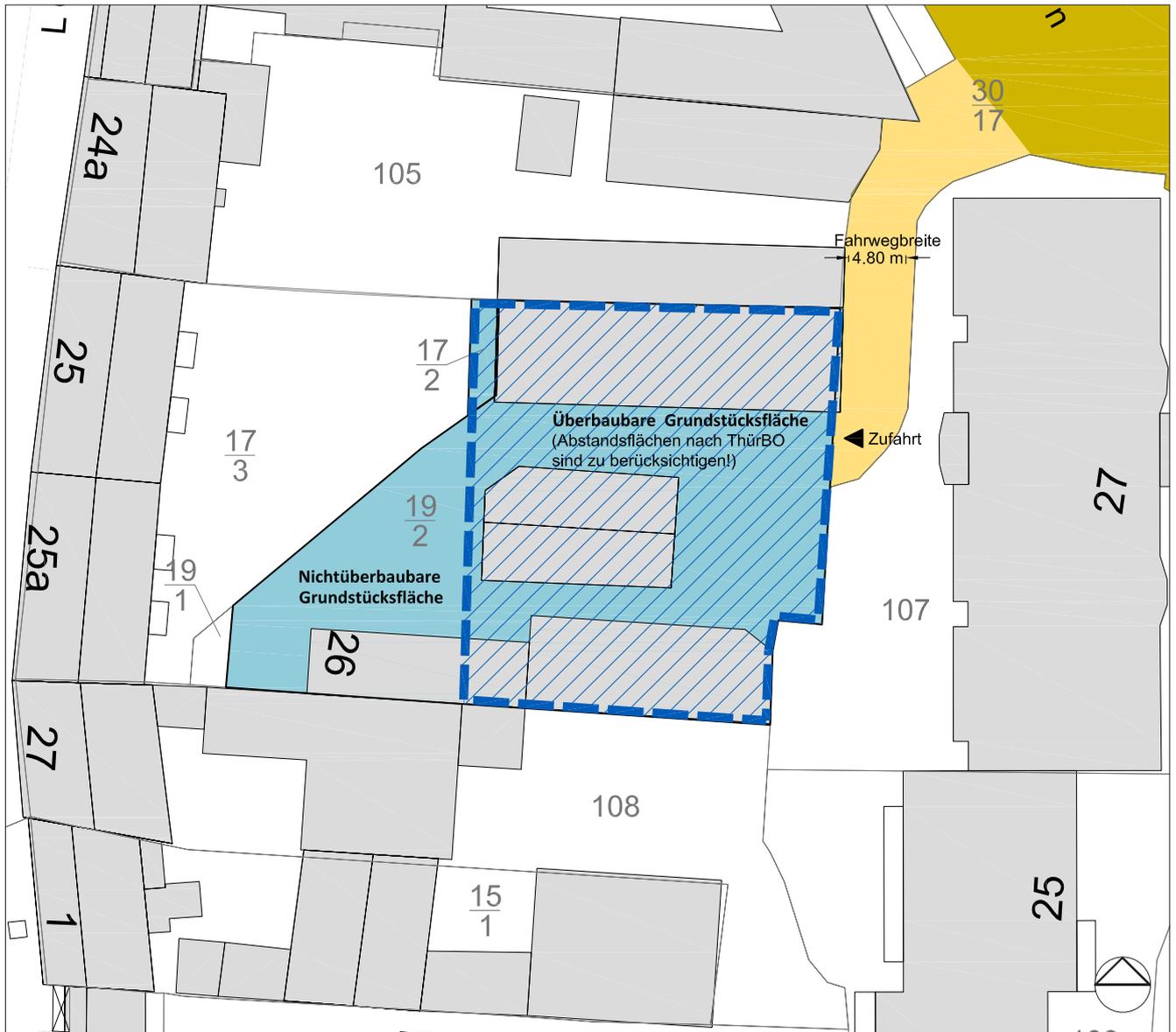
Erneuerungen der Versorgungsnetze sind im Zusammenhang mit der Neugestaltung von Straßenräumen zu prüfen.



„Möckelhof“ *Löbdergraben 26*



Erschließungsstraße „Möckelhof“ *Löbdergraben 26*



- öffentlich gewidmete Straße nach Thüringer Straßengesetz
- nichtöffentlich gewidmete Verkehrsfläche
- private Flächen
- Gebäude im Bestand

Erschließung des gefangenen Grundstücks *Löbdergraben 26* (Stand 2014)

2.6. Ruhender Verkehr - Stellplätze

Einen Schwerpunkt im Quartier stellt der ruhende Verkehr dar. Geparkt wird überwiegend in den Hinterhofbereichen, dem öffentlichen Straßenraum oder auf Brachflächen, die für Bewohnerparken ausgewiesen sind (s. Übersichtskarte Verkehr und Freiräume S. 19).

Folgende Stellplätze wurden insgesamt im Gebiet erfasst*:

Straße	gesamt	davon öffentliche Parkstände	davon öffentliche Bewohnerparkstände	davon auf privaten Grundstück	Bemerkung
<i>Am Anger</i>	65	24	37	4	
<i>Am Rähmen</i>	82	11	37	34	
<i>Frauegasse</i>	36	6	13	17	
<i>Fischergasse</i>	75	0	75	0	
<i>Löbdergraben</i>	33	0	0	33	Hinterhöfe, Erschließung auch über <i>Am Rähmen</i>
<i>Steinweg</i>	0	-	-	-	
Parkplatz <i>Frauegasse/ Am Eisenbahndamm</i>	92	0	0	92	Parkplatz Stadtverwaltung/ KIJ

*Bestandsaufnahme 2011

Im nördlichen Bereich *Am Anger* konzentriert sich der ruhende Verkehr auf die ausgewiesenen Bewohnerstellplätze entlang der Anliegerstraße. Vereinzelt wird in den rückwärtigen Bereich auf den privaten Grundstücken geparkt.

Die Bewohnerparkplätze im Quartier (Anzahl: 166) stehen in der Bewohnerparkzone I, die die gesamte Altstadt zwischen *Fürstengraben*, *Löbdergraben*, *Teichgraben* und *Leutrargraben* sowie die südliche Innenstadt zwischen *Knebelstraße* und *Neugasse* umfasst, allen Bewohnern mit entsprechendem Parkausweis zur Verfügung. Diese Parkstände im öffentlichen Straßenraum dienen demzufolge nicht nur der Versorgung des Untersuchungsgebietes, sondern stehen einem größeren Nutzerkreis zur Verfügung.

Schwerpunkte für das Bewohnerparken bilden der Parkplatz *Fischergasse* sowie der nördliche Bereich *Am Rähmen*. Der Erschließungsstraße *Am Rähmen* kommt auf Grund ihrer Lage im Quartier eine besondere Bedeutung zu. Der öffentliche Raum im nördlichen Abschnitt ist durch Bewohnerstellplätze belegt und auch die angrenzenden privaten Flächen werden für Stellplätze (Zufahrten) genutzt. Eine Ringerschließung (Einbahnstraßen) führt seitlich entlang der mittig in Senkrechtaufstellung angeordneten 37 Stellplätze für Bewohner vorbei. Die Fahrspurbreiten entsprechen nicht den aktuellen Richtlinien.

Die vorgefundene, beengte Stellplatzsituation bedarf dringend einer Neuordnung, da durch die Neubebauung *Am Rähmen 3* und *5* von einer Zunahme der Verkehrsströme ausgegangen werden kann.

Anfang 2015 wurde das Mischsystem eingeführt, d. h. die Bewohnerstellplätze dürfen, neben den Inhabern eines Bewohnerparkausweises, auch durch Kurzzeitparker, die ein Parkticket gelöst haben, genutzt werden.

Carsharing

Angebote für Car-Sharing (z. B. teilAuto) sind bisher im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden; die nächste Station befindet sich am *Inselplatz*.



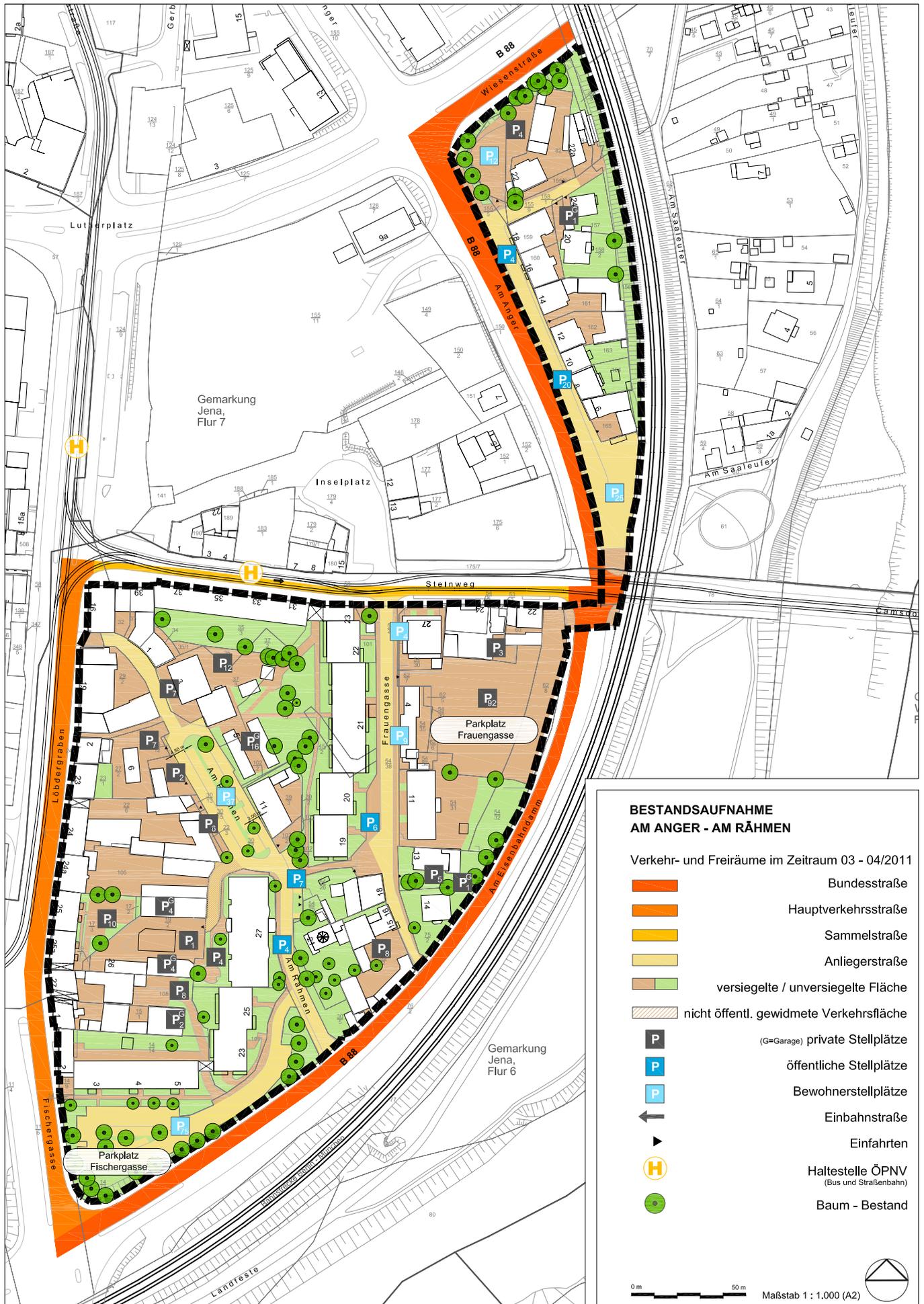
Bewohnerparkstände *Am Anger*



Bewohnerparkstände *Fischergasse*



Bewohnerparkstände *Am Rähmen*



2.7. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Anbindung an das öffentliche Straßensystem einzelner Grundstücke sowie die Bedienung durch den öffentlichen Nahverkehr ist auf Grund der zentralen Lage und der Nähe zum ÖPNV-Verkehrsknoten am *Löbdergraben/ Teichgraben* im Zentrum als sehr gut zu bewerten.

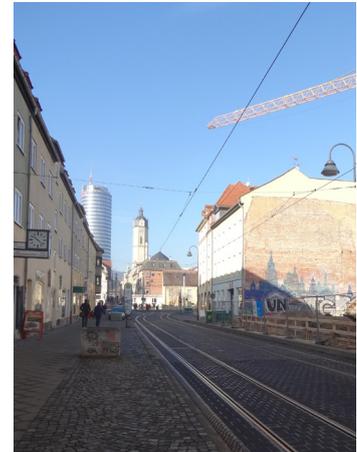
Der städtische ÖPNV bedient das Gebiet über die Linie 2, 3, 14 und 33 im 10-Minutentakt an den Haltestellen (Bus und Straßenbahn) am *Steinweg*. Zusätzlich besteht die Anbindung der Linien 1 und 4 über die Haltestelle „Universität“ am *Löbdergraben*. Der Busbahnhof sowie der Bahn-Haltepunkt „Paradies“ befinden sich in fußläufiger Entfernung, so dass das Gebiet auch sehr gut an den regionalen und überregionalen Personenverkehr angeschlossen ist.

2.8. Fußgänger und Radfahrer

Entlang der Straßen *Am Anger*, *Am Eisenbahndamm*, *Löbdergraben* und dem westlichen *Steinweg* sind keine straßenbegleitenden Angebote für Radfahrer vorhanden. Auf Grund der im Straßenraum des *Steinwegs* befindlichen Straßenbahnschienen ist das Angebot für Fahrradfahrer im westlichen Abschnitt nur eingeschränkt nutzbar. In der Verlängerung des *Steinwegs*, am Kreuzungsbereich *Löbdergraben/ Steinweg/ Inselplatz*, ist keine separat ausgewiesene Fahrspur für Fahrradfahrer vorhanden. Der *Steinweg* stellt eine wichtige Verbindung für den Fahrradverkehr zwischen *Wenigenjena* und der *Innenstadt* dar.

Im Untersuchungsgebiet gibt es bisher keine öffentlichen Fahrradstellplätze. Eine Einordnung in den Straßenräumen am *Steinweg* oder *Am Rähmen* wird als sinnvoll erachtet, da auf Grund der vorhandenen Gewerbenutzungen und Gastronomieeinrichtungen auch mit Besuchern auf Fahrrädern (s. o.) zu rechnen ist.

Die Erschließungssituation im Quartier ist für Fußgänger weitestgehend ausreichend. Der nördliche *Rähmen* stellt sich auf Grund der hohen Anzahl an Stellplätzen und Zufahrten (s. S. 18) unübersichtlich für Fußgänger dar. Aufenthaltsbereiche für Anwohner (insbesondere ältere Menschen und Kinder) sind nicht vorhanden.



ÖPNV-Haltestunkte am *Steinweg*



Kreuzungsbereich *Steinweg/ Löbdergraben*



Löbdergraben

2.9. Umweltbelange**Altlastenverdachtsflächen**

Laut Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) sind auf der Grundlage des § 21 Abs. 2 BBodSchG i.V.m. § 7 ThürBodSchG folgende Altlastenstandorte und Altablagerungen bekannt:

Art d. ALVF	THALIS-Nr.	Bezeichnung	Flurstücke	Adresse
Altstandort	01416	Ehem. Tankstelle A. Kneisel	54/25, 54/26	<i>Frauengasse 18</i>
Altstandort	01417	Ehem. Tankstelle Kühlerbau För- schner	43/2	<i>Frauengasse 15, 16</i>
Altstandort	01420	Ehem. Tankstelle F. Pätzold	22/6	<i>Löbdergraben 24</i>
Altstandort	01440	Ehem. Tankstel- le Fa. Kneisels Rundfahrt	62/4, 62/8	<i>Frauengasse/ Am Eisenbahndamm</i>
Altablagerung	01631	Ehem. Mühlache	29/2, 30/5, 30/17, 32, 33, 34, 37/3, 42/2, 107	Folgt in etwa dem Straßenverlauf <i>Am Rähmen</i>

Altstandorte sind Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Die Altlastensituation kann bei Baumaßnahmen mit Eingriffen in den Boden (z. B. Abbruch, Neubau) zu entsorgungsbedingten Mehraufwendungen führen. Zudem können altlastenfachliche Untersuchungen der jeweiligen Standorte und möglicherweise auch Sanierungsmaßnahmen notwendig werden. Dies gilt vor allem bei „sensibleren“ Nachnutzungen als Gewerbe und Industrie.

Die ehemalige Mühlache als Altablagerung folgt in etwa dem Straßenverlauf *Am Rähmen*.

Immissionen

Auf Grund der Lage an der wichtigen Verkehrsader *Am Anger* und der Bahnanlage ist das Gebiet durch ein zeitlich hohes Verkehrsaufkommen und die dadurch entstehenden Immissionen in Form von Lärm, Abgasen und Feinstaub belastet.

3. RAHMENPLAN

3.1. Städtebauliche Zielstellungen

Mit der förmlichen Festlegung (s. Anlage Beschluss des Stadtrates vom 25.05.2009) des ergänzenden Sanierungsgebietes „Saaleufer“ wurden die Sanierungsziele beschlossen. Diese Sanierungsziele werden im vorliegenden städtebaulichen Rahmenplan für das Teilgebiet Am Anger - Am Rähmen fortgeschrieben und präzisiert. Nachfolgend werden die Zielstellungen für die Bereiche Stadtentwicklung, Bebauung, Grün- und Freiräume sowie Verkehr und Stellplätze abgeleitet.

3.1.1. Stadtentwicklung

- Handlung in städtebaulicher und energetischer Hinsicht nach der Maxime „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“,
- Erhaltung und Modernisierung/ Instandsetzung der erhaltenswerten Bausubstanz, um das Stadtbild zu bewahren,
- Behebung stadtstruktureller Mängel, wie Baulücken und größere unbebaute Bereiche (Brachflächen) durch behutsames Einfügen moderner Bebauung und Bauungsstrukturen (Integration in den Prozess der Stadtentwicklung),
- Neuordnen von Grundstücken im Zusammenhang mit der Entwicklung von Bauflächen,
- Bebauungsstrukturen (z. B. Blockrandbebauungen), die stadtbildprägend sind, müssen erhalten und im Kontext weiterentwickelt werden,
- Sicherung der ausreichenden Belüftung und Besonnung der Bestandsgebäude bei städtebaulichen Ergänzungen in den Quartiersinnenbereichen durch angemessene Gebäudehöhen und -abstände.



Neubau Am Rähmen 3 und 5

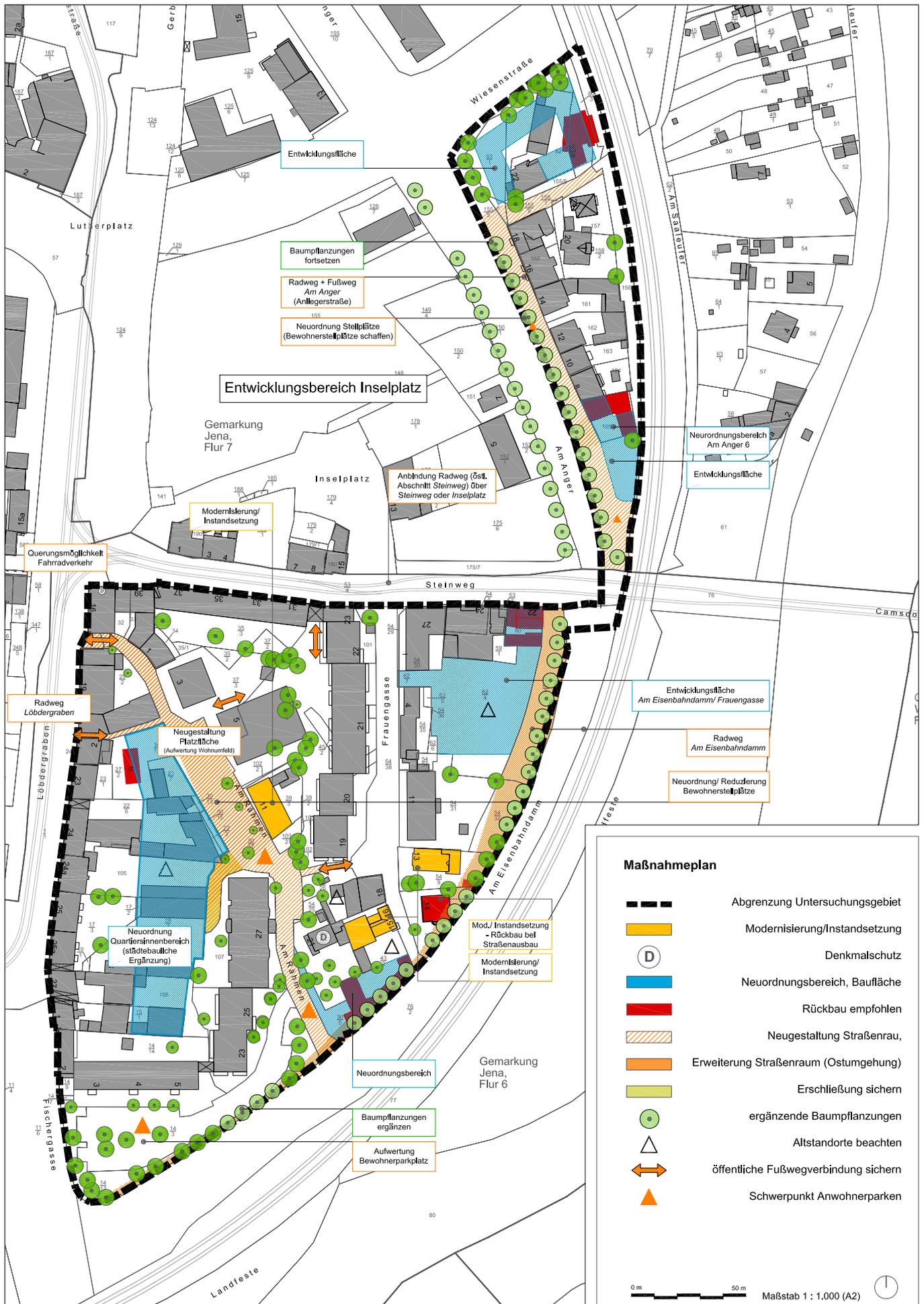
3.1.2. Bebauung

Entwicklungspotenziale - städtebauliche Ergänzungen:

- Revitalisierung potentieller Bauflächen durch Untersuchung und Sanierung vorhandener Altstandorte,
- Verwendung einer zeitgemäßen Material- und Formensprache bei Neubauten, die sich in die umgebende Bebauung einfügt,
- Anpassen der Gebäudehöhen an die umgebende Bebauung bei städtebaulichen Ergänzungen. Staffelgeschosse sind zulässig.

Modernisierung/ Instandsetzung von Gebäuden:

- Verwendung/ Berücksichtigung der zur Entstehungszeit verwendeten Materialien (i. d. R. Mauerziegel, Tondachziegel, Holz) bei der Auswahl der Baustoffe,
- Energetische Sanierung und Aufwertung der Bebauung im Quartier durch den gezielten Einsatz von Fördermitteln,
- Rückbau städtebaulich nicht erhaltenswerter Gebäude,
- Rückbau von Gebäuden im Zusammenhang mit der Erschließung von Bauflächen (Baufeldfreimachung),



- Schaufensterzonen müssen aus der Fassade des Gebäudes heraus entwickelt werden und sich dieser hinsichtlich Form, Maßstab, Gliederung, Material und Farbe unterordnen,
- Veränderliche Elemente wie Markisen, Sonnenschutz u. ä. sind hinsichtlich Form, Material und Farbe auf die Fassade abzustimmen.

Kulturdenkmale:

- Erhaltung des Einzeldenkmals *Am Rähmen 21*,
- Abstimmen von Modernisierungs- und Instandsetzungsvorhaben mit der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Hinweise zur Gestaltung von Werbeanlagen nach ThürBO § 9 werden für das Rahmenplangebiet um folgende Sachverhalte ergänzt:

1. Werbeanlagen für amtliche Mitteilungen und Informationen über kirchliche, kulturelle, sportliche u. ä. Veranstaltungen sind zulässig.
2. Großtafelwerbung und Werbeanlagen mit beweglichem Licht sind unzulässig.
3. An Fassaden ist neben dem Hinweisschild auf Beruf bzw. Gewerbe nur eine Werbeanlage je Geschäft als Schriftzug bzw. aus Einzelbuchstaben zulässig. Die Farbgebung ist auf die Fassadenfarbe abzustimmen.
4. Ausleger (symbolhafte Darstellungen sind Leuchtkästen vorzuziehen) sind zulässig. Die Auskrantung des Auslegers darf 1 m nicht überschreiten.
5. Großflächig malermäßig aufgebrauchte Werbungen auf Fassaden sind nicht zulässig. Ausnahmen möglich.

Nutzungsmischung im Quartier:

Es besteht eine Nachfrage nach innenstadtnahen Flächen, auf denen ein „enges“ Nebeneinander von Nutzungen (auch grundstücks- und gebäudebezogen) im Sinne einer Gemengelage möglich ist. Deshalb soll die vorgefundene quantitative und qualitative Durchmischung mit Wohn- und Gewerbenutzung erhalten bleiben. Die Entwicklung soll sich am Bestand orientieren und damit das urbane Stadtquartier im Bestand sichern.

- Erhaltung von Nutzungsmischung in den Gebäuden und auf den Grundstücken .

Energieeffizienz und Klimaschutz:

Mit der Ausrichtung der städtebaulichen Ziele soll darüber hinaus ein Beitrag zur Steigerung von Energieeffizienz und Klimaschutz für den Teilbereich sowie die Gesamtstadt geleistet werden. Unter anderem werden folgende Handlungsfelder aus dem Maßnahmenkatalog 2014 des „European Energy Award“ und aus dem energiepolitischen Arbeitsprogramm 2014-2015 durch konkrete Vorhaben flankiert und unterstützt:

- Anwendung der „Initiative energetischer Stadtumbau 2025“,
- Berücksichtigung von Anforderungen und Kriterien für Energiekonzepte, die im Rahmen städtebaulicher Verträge eingesetzt werden,
- Beratung von Bauherren zum Bau energieeffizienter Gebäude durch die Stadt Jena,
- Einzelfallbezogene Aufnahme energetischer Kriterien in Wettbewerben und Ausschreibungen,



Fußweg zwischen *Frauengasse* und *Am Rähmen*



Nördlicher Straßenraum *Am Rähmen*

- Nutzung des vorhandenen Fernwärmenetzes (Untersuchungsgebiet ist Vorranggebiet für Fernwärmeversorgung),
- Dach- und Fassaden-/ Pergolenbegrünung zulassen.

3.1.3. Grün- und Freiräume

Aufwertung öffentlicher Freiräume (Wohnumfeld):

- Gestaltung eines öffentlichen Quartiersplatzes/ Aufenthaltsbereiches im Straßenraum *Am Rähmen*,
- Ergänzung der straßenbegleitenden Baumpflanzungen im Zusammenhang mit dem Straßenausbau *Am Anger/ Am Eisenbahndamm* (Ostumgehung),
- Gliederung der Straßen- und Platzräume durch Baumneuanpflanzungen,
- Berücksichtigung des Gestaltungshandbuches „formatio jenensis“ der Stadt Jena bei der Neugestaltung von Freiräumen.

Anpassung an den Klimawandel (klimagerechte Stadtentwicklung):

- Versiegelung von Flächen so gering wie möglich halten (Regenwasserversickerung ermöglichen),
- Langfristige Umstellung vom derzeitigen Mischsystem auf Trennsystem (Saale ggf. als Vorfluter prüfen) zur Entlastung des Kanalnetzes,
- Aufwertung von Vegetationsflächen durch Gehölze und Stauden mit Blütenbildung und schönen Herbstaspekten zur Vermittlung der Jahreszeiten sowie als Insektennahrung,
- Einsetzen trockenresistenter Arten für das Stadtgrün,
- Ausschluss der Verwendung von invasiven Pflanzenarten (Neophyten).

3.1.4. Verkehr und Stellplätze

Aufwertung von Straßen- und Platzräumen:

- Aufwertung/ Neuordnung des Straßenraumes *Am Rähmen*,
- Aufwertung der Anliegerstraße *Am Anger* und Neuordnung der Stellplätze im Zusammenhang mit dem Straßenausbau *Am Anger/ Am Eisenbahndamm* (Ostumgehung),
- Berücksichtigung der Planungen für einen Straßenausbau (Ostumgehung) bei baulichen Entwicklungen entlang der Straße *Am Eisenbahndamm*,
- Neuordnung und Reduzierung von Stellplätzen zugunsten verkehrsberuhigter Aufenthaltsbereiche.
- Berücksichtigung des Gestaltungshandbuches „formatio jenensis“ der Stadt Jena bei der Neugestaltung von Verkehrsräumen.

Ausbau Fuß- und Radwegenetz:

- Durchlässige Gestaltung des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer

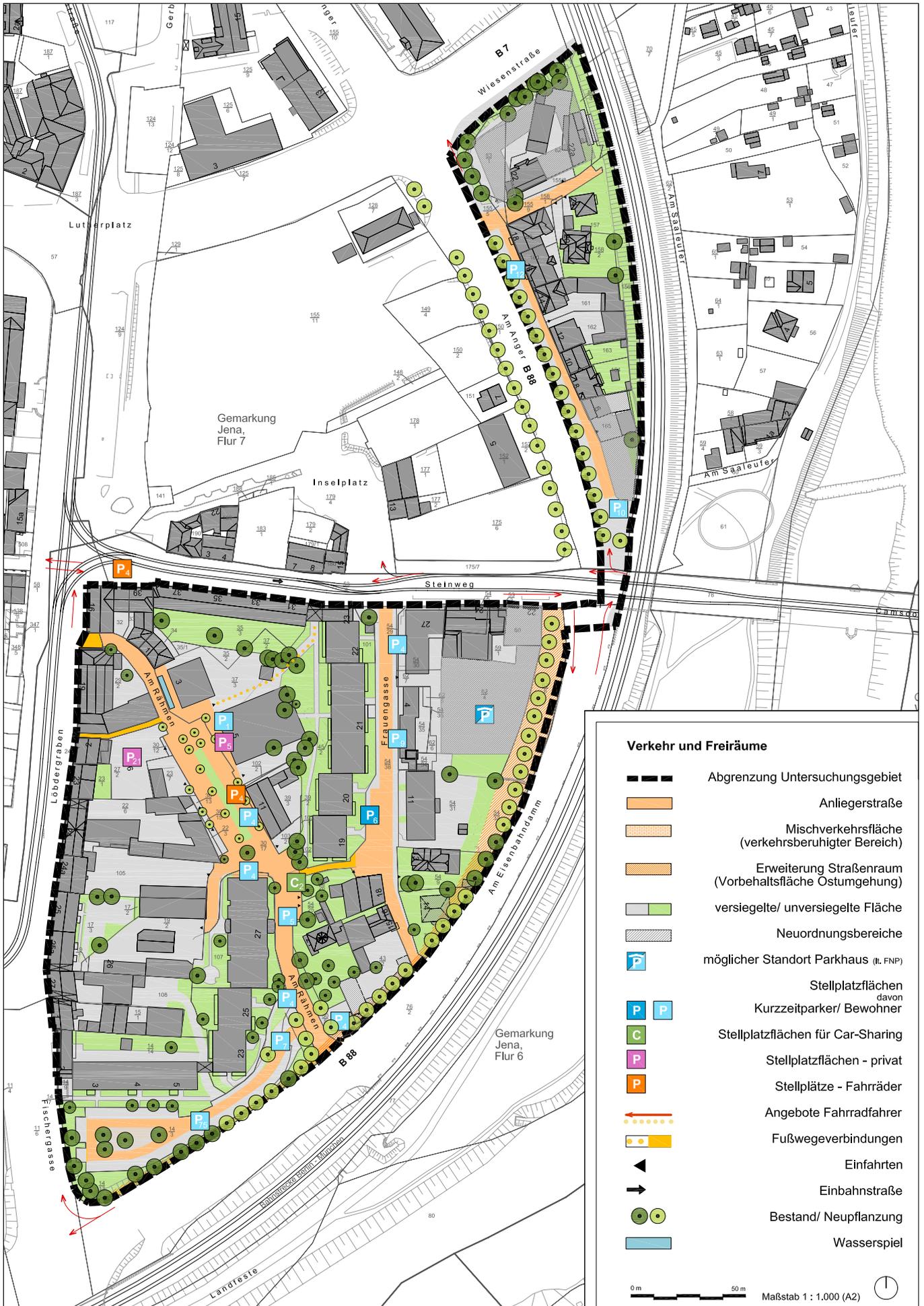
- Barrierefreie Anbindung des bestehenden Fußweges in der Anliegerstraße *Am Anger* an den östlichen Fußweg am *Steinweg/ Camsdorfer Brücke*,
- Erhaltung/ barrierefreier Ausbau der bestehenden öffentlichen Fußwegeverbindung zwischen *Frauengasse* und *Am Rähmen*,
- Verbesserung der Angebote für Radfahrer (*Am Anger, Am Eisenbahndamm, Löbdergraben und westlicher Steinweg/ Inselplatz*),
- Anschluss der Fuß- und Radwege an das überörtliche Fuß- und Radwegenetz der Saaleaue,
- Verbesserung der Querungsmöglichkeiten für Fahrradfahrer am Verkehrsknoten *Löbdergraben/ Steinweg* (Verbindung östliche Altstadt - Wenigenjena),
- Ausbau des Angebots von Fahrradständern im öffentlichen Raum (*Am Rähmen, Steinweg*).

Energieeffizienz und Klimaschutz:

- Prüfung aller den öffentlichen Raum betreffenden Planungen auf Möglichkeiten zur Verbesserung der Radwegsituation,
- Verbesserung von Abstellmöglichkeiten für Fahrräder im Quartier (s. o.),
- Bereitstellen von Flächen für Car-Sharinganbieter,
- Aufwertung bestehender Fußwege und -beziehungen.

Neuordnung des ruhenden Verkehrs:

- Einschränkung der ungeordneten Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge in den Anliegerstraßen *Am Anger* und *Am Rähmen*,
- Neuordnung und Reduzierung des ruhenden Verkehrs im öffentlichen Straßenraum zur Aufwertung und besseren Funktionsfähigkeit des Gebietes;
- ggf. weitergehende Untersuchung des Standortes *Am Eisenbahndamm/ Frauengasse* zur Nutzung durch ein Parkhaus.



3.2. Vorhaben der städtebaulichen Sanierung

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

Die Städtebaufördermittel 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 die Funktion des innenstadtnahen Gebietes dauerhaft stärken:

1. Vorbereitungsmaßnahmen:

- Vorbereitende Planungen und Untersuchungen (z. B. Altlastenuntersuchungen, Bodengrundgutachten),
- Widmungsverfahren,
- Zwischennutzungen,
- ggf. Änderungen im Flächennutzungsplan,
- ggf. Erstellung Bebauungsplan (Bauleitplanung),
- Ausübung der kommunalen Planungshoheit,
- ggf. Veränderungssperren zur Sicherung der kommunalen Planungsabsichten.

Ordnungsmaßnahmen:

- Grunderwerb, Zwischenerwerb und Grundstücksneuordnungen
- Erneuerung Anliegerstraße *Am Anger* - Neuordnung der Stellplätze für Bewohner auf Nebenflächen,
- Aufwertung des Straßenraumes *Am Rähmen* für Fußgänger und Verkehr - Erhöhung der Aufenthaltsqualität für den öffentlichen Freiraum und der angrenzenden Wohnbebauung durch Neugestaltung/ Neuordnung der Stellplätze,
- Neuordnung der öffentlichen Stellplatzflächen im Quartier,
- Errichtung privater Stellplätze (Quartiersgaragen) Herstellung durch Eigentümer mit Unterstützung durch Fördermittel (Zuschuss),
- Baumpflanzungen entlang der Straße *Am Anger* (Ergänzungen),
- Baumpflanzungen entlang der Straße *Am Eisenbahndamm* (Ergänzungen),
- Revitalisierung von Brachflächen durch Neubebauung,
- Rückbau und Beseitigung störender baulicher Anlagen,
- Rückbau *Frauengasse 14* im Zusammenhang mit dem mehrspurigen Straßenausbau *Am Eisenbahndamm* (Ostumgehung),

- Rückbau der Nebengebäude *Frauengasse 15/16* im Zusammenhang mit dem Straßenausbau Am Eisenbahndamm (Ostumgehung),
- Beseitigung störender baulicher Anlagen durch den Eigentümer im Rahmen des kommunalen Förderprogrammes
- Schaffung von Angeboten für Radfahrer *Am Anger* und *Am Eisenbahndamm*,
- Bereitstellen von Fahrradstellplätzen (*Am Rähmen, Steinweg*).

Baumaßnahmen:

- Gesamtmodernisierungs- und Instandsetzungsvorhaben als umfassende Gesamtsanierung von Gebäuden - Aufwertung privater Gebäude durch Eigentümer mit Förderung der Bauleistungen,
- Teilmodernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durch den Eigentümer; (Förderung der Bauleistungen an den Außenbauteilen Dach, Fassade, Fenster im Rahmen des kommunalen Förderprogrammes),
- Gestaltung des Wohnumfeldes durch den Eigentümer (Förderung von bspw. Fassadenbegrünung, Erneuerung und Entsiegelung von Hofflächen, Wegen und Zufahrten im Rahmen des kommunalen Förderprogrammes)

3.3. Kosten- und Finanzierungsübersicht

In der Kostenübersicht nach Thüringer Städtebauförderrichtlinie (ThStBauFR) sind die Kosten der Gesamtmaßnahme dargestellt, die voraussichtlich entstehen. Eine Bindung aus der Kosten- und Finanzierungsübersicht gibt es nicht.

Stadt Jena - Ergänzungsgebiet "Saaleufer"
Kosten- und Finanzierungsübersicht nach ThStBauFR
Finanzierung der Vorhaben im Teilbereich Am Anger - Am Rähmen

Maßnahmeart	Vorhaben	Geplante zuwendungsfähige Ausgaben in T€	Geplante zuwendungsfähige Ausgaben in den Haushaltsjahren 2014 bis 2021 in T€								
			2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	
Vorbereitung											
Städtebauliche Planungen	Neuordnung Quartierinnenbereich Am Rähmen/ Löbdergraben	10		10							
	Neuordnungsbereich Am Eisenbahndamm/ Frauengasse	10		10							
Ordnungsmaßnahmen											
Grundenwerb	Neugestaltung Straßenraum Am Rähmen u. a.	80			20	20	20	20			
Bodenordnung	Untersuchung Altstandorte	30		10			10				10
Freilegung von Grundstücken	Frauengasse 15 - Rückbau ortsbildstörender (Neben-)Gebäude	70						70			
	Entwicklungsfläche Am Anger 22a - Rückbau von Gebäuden	50				50					
	Neuordnungsbereich Am Anger 6 - Rückbau von Gebäuden	40									40
	Neuordnungsbereich Steinweg 22 - Rückbau von Gebäuden	50		50							
	Neuordnung Quartierinnenbereich Am Rähmen/ Löbdergraben - Rückbau Nebengebäude	20			10				10		
Vorplanungen Straßenräume	Planung Erneuerung Straßenraum Am Rähmen	25	25								
Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	Planung Erneuerung Anliegerstraße Am Anger Am Rähmen - Erneuerung, Neugestaltung Quartierplatz, Änderung Stellplatzanordnung Am Anger, Anwohnerstraße - Erneuerung, Neugestaltung (mit Fuß-/Radweg), Neugestaltung Anwohnerparkplatz	1.048	208		500		340			500	200
Begrünung von Straßenräumen	Am Anger - Ergänzung Baumreihe	100			50		50				
	Am Eisenbahndamm - Ergänzung Baumreihe	100								50	50
Sonstige Ordnungsmaßnahmen	Fischergasse 3 - 5 - Gestaltung Parkplatz	150					150				

Maßnahmeart	Vorhaben	Geplante zuwendungsfähige Ausgaben in T€	Geplante zuwendungsfähige Ausgaben in den Haushaltsjahren 2014 bis 2021 in T€								
			2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	
Baumaßnahmen											
Modernisierung / Instandsetzung privater Gebäude	Einzelmaßnahmen an Gebäuden (Außenbauteile)	120			40				40		40
	<i>Am Anger 20</i> - Modernisierung/ Instandsetzung	100				100					
	<i>Am Anger 22</i> - Modernisierung/ Instandsetzung	50							50		
	<i>Am Anger 24</i> - Modernisierung/ Instandsetzung	100									100
	<i>Frauengasse 13</i> - Modernisierung/ Instandsetzung	50								50	
	<i>Frauengasse 16</i> - Modernisierung/ Instandsetzung	50						50			
	<i>Steinweg 31-37</i> - Modernisierung/ Instandsetzung	100						100			
Sonstige Kosten											
Kommunale Förderprogramme	Kommunale Förderrichtlinie	60		15		15			15		15
	Zuwendungsfähige Ausgaben in den Haushaltsjahren in T€	3.128	25	283	90	750	790	635	350	205	
Geplante Einnahmen											
			in den Haushaltsjahren 2014 bis 2021 in T€								
			2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	
	San. bedingte Einnahmen (z.B. Ablösebeträge) in den Haushaltsjahren (voraussichtlich) in T€	110	0,0	30,0	0,0	20,0	0,0	40,0	0,0	20,0	
	Anteil Bund/ Land an den zuwendungsfähigen Ausgaben in den Haushaltsjahren (voraussichtlich) in T€	2.012	16,7	168,7	60,0	486,7	526,7	396,7	233,3	123,3	
	Anteil Stadt an den zuwendungsfähigen Ausgaben in den Haushaltsjahren (voraussichtlich) in T€	1.006	8,3	84,3	30,0	243,3	263,3	198,3	116,7	61,7	
		3.128	25	283	90	750	790	635	350	205	

3.4. Neugestaltung des Straßenraumes Am Rähmen - Vorplanung

Im Folgenden wird die Vorplanung zur Neugestaltung des Straßenraumes *Am Rähmen* vorgestellt. Die Aufwertung des Straßenraumes, welcher vom *Löbdergraben* („Kupferhütchen“) bis zur Straße *Am Eisenbahndamm* reicht, wurde bereits als ein wichtiges Sanierungsziel benannt. Mit dem daraus abgeleiteten Vorhaben zur Neugestaltung soll der Verkehrsraum einerseits neu geordnet (Stellplätze) und andererseits als Wohnumfeld/ Quartierszentrum attraktiver gestaltet werden, um das Quartier als innerstädtischen Wohnstandort zu stärken und gleichzeitig Impulse für eine Weiterentwicklung zu geben.

Die Stadt Jena hat 2014 das Planungsbüro Stock Landschaftsarchitekten aus Jena mit der Vorplanung (Leistungsphase 1-2) für den Verkehrsraum beauftragt. Das Planungsgebiet umfasst den gesamten Straßenraum vom *Löbdergraben* bis *Am Eisenbahndamm* sowie die angrenzenden Fußwegeverbindungen.

Die durch die Stadt formulierte Zielstellung gab eine Neuordnung des Straßenraums und eine Reduzierung der Stellplätze zugunsten verkehrsberuhigter Aufenthaltsbereiche vor. Neben Sitz- und Spielmöglichkeiten für Bewohner sollten auch Stellplätze für Fahrräder und Carsharing in der Planung berücksichtigt werden. Eine einheitliche Oberflächenbefestigung soll den Charakter des Straßenraumes betonen und die angrenzenden Fußwege barrierefrei einbinden. In Reminiszenz an die ehemalige Mühlache sollte das Thema Wasser in der Gestaltung berücksichtigt werden.

Die vom Büro Stock Landschaftsarchitekten erarbeitete Konzeption (S. 31) sieht eine Neustrukturierung des Straßenraums *Am Rähmen* mit Aufenthaltsbereichen für Fußgänger und Anwohner vor. Kernelement der Gestaltung ist die Oberflächengestaltung, in welcher als Reminiszenz an die ehemalige Mühlache und deren Verlauf, ein dunkleres Pflaster im mittleren Straßenraum Verwendung finden soll. Das „auslaufen“ des Pflaster deutet den weiteren Verlauf an. Als weiterer Hinweis auf die Mühlache ist ein Wasserbecken mit einer Tiefe von nur ca. 5 cm auf der Vorfläche *Am Rähmen 3* (Grundstück Wohnungsunternehmen) vorgesehen. Die „Fortsetzung“ des Wasserbeckens bildet ein blaues Band mit blau-blühenden Stauden im mittleren, verkehrsberuhigten Aufenthaltsbereich, wo auch Bänke und Spielelemente für Kinder (u. a. Sandkasten, Bodentrampolin) eingeordnet werden. Die im öffentlichen Straßenraum *Am Rähmen* vorhandenen Bäume sollen durch Neupflanzungen ergänzt und nicht erhaltenswerter Baumbestand ersetzt werden.

Der Verkehrsraum soll als Mischverkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich) ausgebildet werden. Die im nördlichen Straßenabschnitt vorhandene Ringschließung über zwei Einbahnstraßen bleibt erhalten, um eine Andienung aller vorhandener Grundstückszufahrten zu gewährleisten. Die Fahrbahnbreiten werden entsprechend den aktuellen Richtlinien auf min. 5,50 Meter verbreitert.

Auf Grund der notwendigen Fahrbahnbreiten und den seitlichen Grundstückszufahrten können im nördlichen Abschnitt nur noch 9 öffentliche Bewohnerstellplätze und 5 Stellplätze des Wohnungsunternehmens (auf eigenem Grundstück) nachgewiesen werden. Für die Verlagerung der übrigen Bewohnerstellplätze wurden im folgenden Kapitel verschiedene Lösungsansätze verfolgt.



Vorplanung „Neugestaltung Straßenraum Am Rähmen“
Büro Stock Landschaftsarchitekten
(Stand 09/2014)

3.4.1. Lösungsansätze zur Verlagerung von Stellplätzen

A - Verschiebungen innerhalb der Bewohnerparkzonen

Das Untersuchungsgebiet gehört zur Parkzone 1 und weist fünf verschiedene Standorte (s. Tabelle) für Bewohnerparkplätze im Quartier auf:

Bewohnerparkplätze im Quartier	Anzahl Stellplätze*
Ecke Am Anger/ Wiesenstraße	12
Am Anger (Anliegerstraße)	25
Fischergasse	75
Frauengasse	17
Parkplatz Am Rähmen	37

*Angaben „Gesamtstädtische Parkraumkonzeption Jena“ (2010) und Bestandsaufnahme

Die Bewohnerparkplätze der Parkzone 1 stehen nicht nur den Bewohnern des Quartiers zur Verfügung. Auf dem Parkplatz Am Rähmen sind insgesamt 37 Bewohnerstellplätze ausgewiesen.

Eine Möglichkeit wäre die Reduzierung der Bewohnerparkplätze im Quartier zu Ungunsten anderer Parkplätze innerhalb der Parkzone 1. Die bestehenden Parkplätze weisen jedoch keine Erweiterungsmöglichkeiten auf, so dass jede Verschiebung einen ersatzlosen Wegfall bedeutet. Des Weiteren muss berücksichtigt werden, dass mittel- bis langfristig weitere Flächen (Bsp. *Steinweg*, *Inselplatz*) für eine Neubebauung weichen werden. Deshalb kann die kurzfristige Verschiebung von Bewohnerstellplätzen auf andere innerstädtische Flächen keine nachhaltige Lösung sein.

B - Errichtung von Quartiersgaragen/ Parkdecks

Um das Defizit der Bewohnerstellplätze möglichst gering zu halten, wurden im Zusammenhang mit der Planung verschiedene Standorte innerhalb des Untersuchungsgebietes hinsichtlich ihrer Eignung für eine Quartiersgarage, Parkdeck oder als Parkhaus untersucht.

Bereits der Leitfaden „Gesamtstädtische Parkraumkonzeption Jena“ (2010) empfiehlt am Standort *Inselplatz* (s. Beschluss Nr. 1372247-BV) ein Parkhaus als Ersatzbedarf für die mittel- bis langfristig wegfallenden Kurzzeitparkplätze (u. a. *Eichplatz*, *Schloßgasse*) im Zentrum. Die Konzeption ging zunächst von einem Ersatzbedarf von ca. 300 Stellplätzen aus, der in der verkehrspolitischen Diskussion im Nachgang auf einen Bedarf von 400 Stellplätzen („zu schaffen in der östlichen Innenstadt“) erhöht wurde. Dieser Ersatzbedarf bezieht sich jedoch lediglich auf das Angebot für Kurzzeitparker.

Die Reduzierung der Bewohnerparkplätze durch bspw. die Neugestaltung von Straßenräumen (zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität für Fußgänger und Anwohner) und die Revitalisierung von Brachflächen, die bisher Stellplatzflächen bereitstellten, blieb dabei unberücksichtigt, so dass für die Verlagerung von Bewohnerstellplätzen neue Lösungen (Standorte) gefunden werden müssen. Im Rahmen der Bearbeitung wurden folgende drei Standorte hinsichtlich ihrer Eignung für die Errichtung einer Quartiersgarage/ Parkdecks untersucht:

B 1) Parkplatz Fischergasse



Parkplatz Fischergasse - Bestand

Im Bereich des Parkplatzes Fischergasse wurde die Errichtung einer zweigeschossigen Quartiersgarage überprüft. Im Ergebnis wurde jedoch festgestellt, dass mit den benötigten Erschließungsflächen (Fahrbahnbreiten und Rampe) nicht die Anzahl an zusätzlichen Stellplätzen entstehen würden, die den finanziellen Aufwand eines Neubaus rechtfertigen. Auf Grund der nördlichen Bebauung wäre auch nur eine zweite Ebene möglich. Auch der Grundstückszuschnitt erschwert einen effizienten Grundriss, der für eine rentabel betriebene Quartiersgarage benötigt wird. Zudem ist die Bebaubarkeit der Fläche durch eine Hauptabwasserleitung (DN 2000) eingeschränkt und der mittel- bis langfristige geplante Ausbau der Straße *Am Eisenbahndamm* (Ostumgehung) könnte zusätzliche Flächen in Anspruch nehmen.

Gestaltungsbeispiele für Parkdecks/ Parkhäuser:



begrüntes Parkdeck



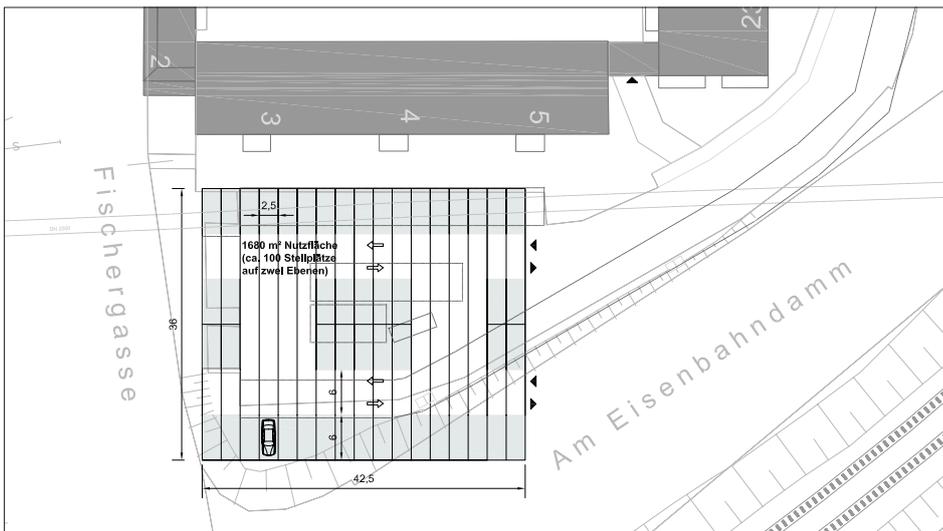
Parkhaus in Bad Hersfeld



Parkhaus in Münster mit Ladenseite



Schematische Darstellung des Bestandes auf dem Parkplatz Fischergasse mit ca. 75 Stellplätzen.



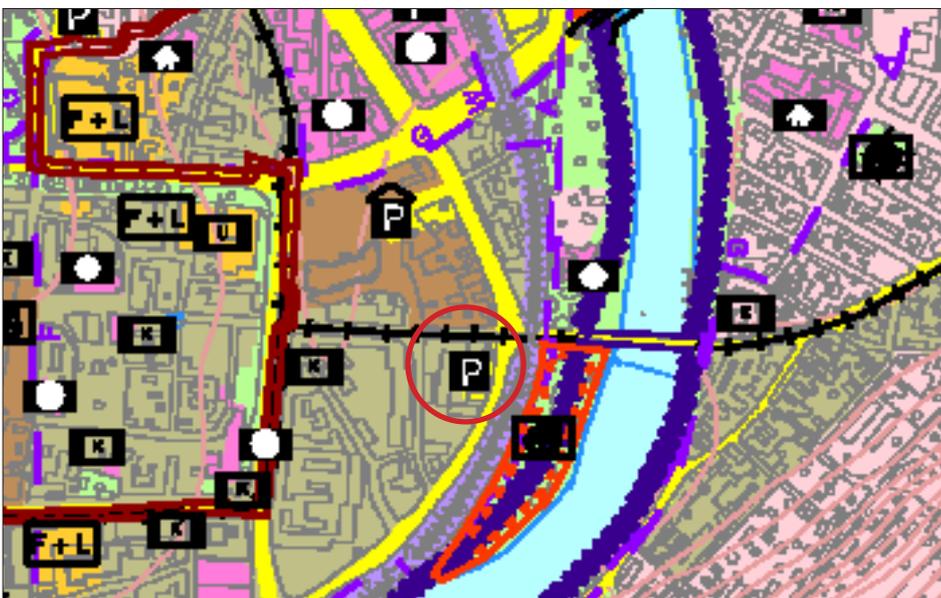
Schematische Darstellung einer Quartiersgarage mit ca. 100 Stellplätzen auf 2 Ebenen.

B 2) Brachfläche Am Eisenbahndamm/ Frauengasse

Die bisher im Flächennutzungsplan als Verkehrsfläche für Parken ausgewiesene Fläche *Am Eisenbahndamm/ Frauengasse* wurde als weiterer Standort für ein Parkhaus oder für die teilweise Nutzung als Bewohnerparkhaus betrachtet. Die Brachfläche *Am Eisenbahndamm/ Frauengasse* (Flurstücke 62/4, 62/8) wird derzeit als ebenerdiger Parkplatz (Mitarbeiter Verwaltung) genutzt.

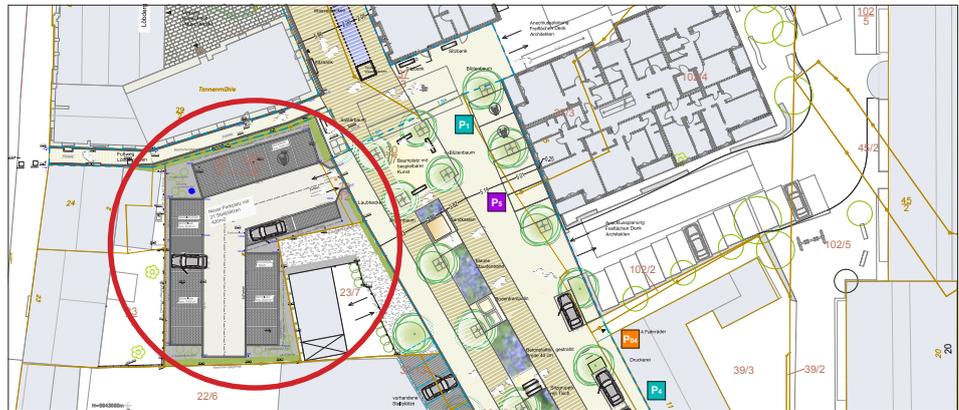
Auf Grund der innenstadtnahen Lage und des Grundstückszuschnittes wäre die Fläche grundsätzlich sehr gut für die Errichtung eines Parkhauses oder eines kombinierten Büro- und Gewerbegebäudes mit integriertem Parken geeignet. Eine integrierte Tiefgarage könnte mit einer Anzahl von ca. 50 Stellplätzen pro Ebene das innerstädtische Parkraumangebot Bewohner ergänzen. Die tatsächlich möglichen Bewohnerstellplätze wären jedoch von der kombinierten Nutzung und der dafür notwendigen Stellplätze abhängig.

Die Grundstücksflächen befinden sich im Eigentum des Eigenbetriebs Kommunale Immobilien Jena und sind für den Verkauf vorgesehen. Deshalb erscheint die Errichtung einer Quartiersgarage mit Bewohnerstellplätzen an diesem Standort als unrealistisch und kann nicht als Lösung in Betracht kommen.



B 3) Parkplatz Am Rähmen 6 (Eigentum Wohnungsunternehmen)

Mit dem vor Ort ansässigen Wohnungsunternehmen jenawohnen GmbH wurden Gespräche über die Möglichkeiten eines Parkdecks auf dem Grundstück 27/2 (Am Rähmen 6) geführt. Jenawohnen beabsichtigt die dort befindliche HAST (Hausanschlussstation für Fernwärme) 2015 zurückzubauen und einen Parkplatz für Mitarbeiter zu errichten. Ein Parkdeck wäre aber auch hier aufgrund des Grundstückszuschnittes und des unterirdischen Leitungsbestandes unrealistisch.



C - Verlagerung in den südlichen Abschnitt Am Rähmen - Vorzugsvariante

Nach eingehender Prüfung der bisherigen Lösungsansätze, wird empfohlen, die Stellplätze in den südlichen Bereich Am Rähmen zu verlagern (s. Vorplanung S. 35). Das neben dem Straßenraum befindliche Grundstück 30/5 (derzeit als Gartengrundstück verpachtet) befindet sich im Eigentum von KIJ und könnte für die Schaffung von 4 Stellplätzen hinzugezogen werden. Weitere 4 Stellplätze könnten in Längsaufstellung im Straßenraum angeordnet werden. Eine Neugestaltung des Zufahrtbereiches zum Parkplatz Fischergasse würde eine effizientere Nutzung der vorhandenen Flächen und damit die Schaffung von 11 Stellplätzen ermöglichen.

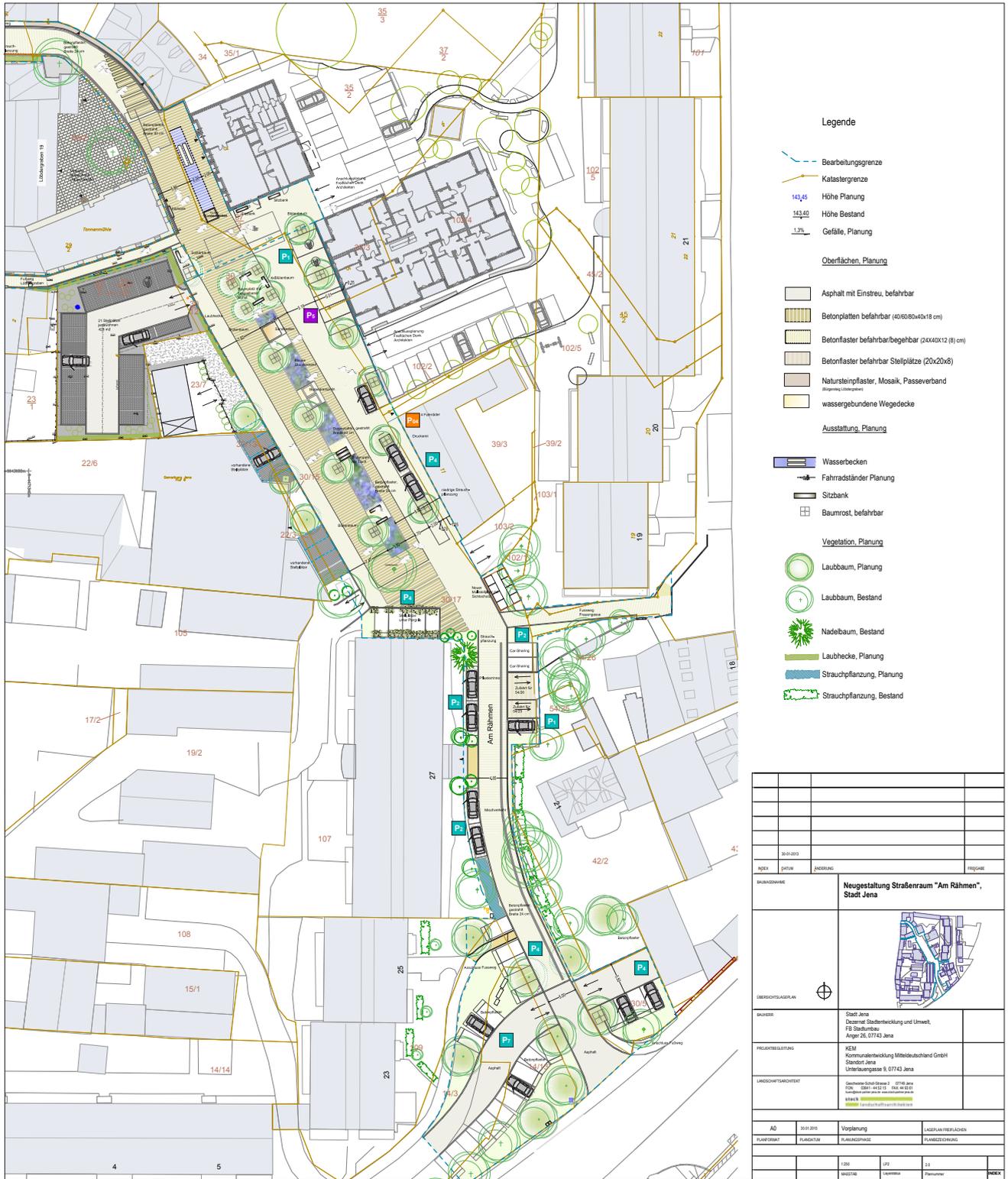
Mit den 19 verlagerten Stellplätzen in den südlichen Rähmen würde sich das Defizit der Bewohnerstellplätze (Bestand 37) lediglich auf 7 Stellplätze beschränken. Die Verlagerung der Stellplätze würde zudem den Zu- und Abfahrtsverkehr innerhalb des Quartiers reduzieren.

	Kurzzeitparker	Bewohnerstellplätze (Zone 1)	Anzahl gesamt
„Ist“-Situation	14	37	51
Planung	2 (16)*	30	32
Defizit	12	7	19

*Carsharing-Stellplätze (Die Angaben darüber, wieviel Stellplätze ein Carsharing-Stellplatz ersetzt variieren in der Literatur. Die Planung würde von einem Verhältnis von 1 zu 8 ausgehen; d. h. ein Carsharing-Stellplatz ersetzt einen Kurzzeitparkplatz im öffentlichen Straßenraum.)

Die Neugestaltung Am Rähmen ist in Bauabschnitten vorgesehen. Der erste Abschnitt betrifft den nördlichen Rähmen vom Löbdergraben bis zur nördlichen Gebäudekante Am Rähmen 5 und soll im Frühjahr 2016 im Zusammenhang mit den Vorflächen des Wohnungsunternehmens jenawohnen neugestaltet werden.

Die Realisierung des südlichen Abschnittes ist frühestens ab 2017 vorgesehen und könnte ggf. im Zusammenhang mit dem Ausbau der Ostumgehung erfolgen.



Legende

- Bearbeitungsgrenze
 - Katastergrenze
 - 143,45 Höhe Planung
 - 143,40 Höhe Bestand
 - 1,3‰ Gefälle, Planung
- Oberflächen, Planung**
- Asphalt mit Einstreu, befahrbar
 - Betonplatten befahrbar (40x60x4x18 cm)
 - Betonlaster befahrbar/begebar (24x40x12 (8) cm)
 - Betonlaster befahrbar Stellplätze (20x20x6)
 - Natursteinpflaster, Mosaik, Passeverband (abhängig von Konzept)
 - wassergebundene Wegedecke
- Ausstattung, Planung**
- Wasserbecken
 - Fahrradständer Planung
 - Sitzbank
 - Baumrost, befahrbar
- Vegetation, Planung**
- Laubbaum, Planung
 - Laubbaum, Bestand
 - Nadelbaum, Bestand
 - Laubhecke, Planung
 - Strauchpflanzung, Planung
 - Strauchpflanzung, Bestand

30-0-2013			
AGENT	STADT	ANWANDER	PROJEKT
BRANDSCHUTZ		Neugestaltung Straßenraum "Am Rähmen", Stadt Jena	
ÜBERSICHTSLAGEPLAN			
STADT	Stadt Jena Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt, F3 Stadtbüro Anger 26, 07743 Jena		
PROJEKTLEITUNG	KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH Stadt Jena Unterlaurenstraße 9, 07743 Jena		
LANDSCHAFTSARCHITEKT	Stock Büro Stock F3 Anger 26, 07743 Jena 0361 483121, 0361 483122 www.stock-architects.com www.stock-architects.de		
AD	30.01.2015	Vorplanung	LAGEPLAN/PROJEKTZEICHNUNG
PLANKONTEXT	STADTSTRECKE	PLANKONTEXT	PLANKONTEXT
	1:500	1:500	1:500
	BRUNNEN	STRASSE	PLANKONTEXT

Vorplanung „Neugestaltung Straßenraum Am Rähmen“ mit erweiterten Bearbeitungsgebiet
Büro Stock Landschaftsarchitekten (Stand: 02/2015)

3.5. Rechtsgrundlagen in Sanierungsgebieten

Das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet ist das Gebiet, in dem die städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt wird. Im Einzelfall können auch Flächen außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes als Ersatz- oder Ergänzungsgebiete (wie „Saaleufer“) festgelegt werden. Im Sanierungsgebiet steht der Stadt ein besonderes rechtliches Instrumentarium zur Steuerung der Entwicklung im Sinne der Sanierungsziele zur Verfügung. Das BauGB unterscheidet dabei zwei unterschiedliche Vorgehensweisen:

- das vereinfachte Verfahren und
- das Verfahren unter Anwendung besonderer sanierungsrechtlicher Vorschriften (klassisches Verfahren).

An dieser Stelle sollen die Rechtsgrundlagen des klassischen Verfahrens erläutert werden, da die Sanierungsmaßnahme im Ergänzungsgebiet „Saaleufer“ in diesem Verfahren durchgeführt wird. Es bestehen im Sanierungsgebiet:

- ein gesetzliches Vorkaufsrecht der Gemeinde,
- die Möglichkeit der Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen nach § 88 BauGB sowie
- eine umfassende sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht für Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge.

Damit auch für den allgemeinen Geschäftsverkehr erkennbar wird, dass Grundstücke sich im Sanierungsgebiet befinden, erhalten diese im Grundbuch einen sogenannten Sanierungsvermerk. Neben den besonderen Genehmigungsvorbehalten bestehen für Sanierungsgebiete nach dem klassischen Verfahren Sonderregelungen für die Behandlung der Grundstückswerte und -preise. Diese Regelungen sind letztlich darauf gerichtet, die Vorbereitung und Durchführung der Sanierung im Hinblick auf die Bodenverhältnisse zu erleichtern und einen Beitrag zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahme zu leisten.

Erhebung von Ausgleichsbeträgen

Nach Abschluss der Sanierung ist von den Grundstückseigentümern im Sanierungsgebiet ein Ausgleichsbetrag gem. § 154 BauGB zu erheben; dafür werden in diesem Verfahren aber keine Beiträge für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 (2) BauGB erhoben.

Der Ausgleichsbetrag entspricht der Bodenwertentwicklung des einzelnen Grundstückes, die durch die städtebauliche Sanierungsmaßnahme entstanden ist (sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung). Die sanierungsbedingte Wertsteigerung eines Grundstückes wird ausschließlich aus dem Bodenwert abgeleitet, der Wert der Gebäude bleibt unberücksichtigt.

Die Höhe des Ausgleichsbetrages wird für jedes Grundstück individuell ermittelt.

Der Ausgleichsbetrag berechnet sich aus der Grundstücksgröße multipliziert mit dem Wert der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung. Er entspricht damit der Differenz zwischen dem „Anfangswert“ und dem „Endwert“ bei Abschluss der Sanierung. Der Anfangswert bezeichnet den Bodenwert, der sich ohne die Sanierung des Gebietes entwickelt hätte. Der Endwert entspricht dem Bodenwert, der sich durch die Sanierung entwickelt hat. Der Endwert enthält die Wertsteigerung, die durch die Sanierungsmaßnahme entstanden ist, konjunkturbedingte Entwicklungen bleiben unberücksichtigt.

Der Ausgleichsbetrag ist in der Regel am Ende der Sanierung zu zahlen. Die Zahlungsverpflichtung entsteht spätestens nach Abschluss der Sanierung, wenn die Stadt die Sanierungssatzung förmlich aufhebt.

Die Stadt kann nach § 154 (6) die vorzeitige Ablösung (auf Antrag des Ausgleichsbetragspflichtigen) im Ganzen vor Abschluss der Sanierung zulassen.

Die Ausgleichsbeträge können vom Eigentümer ggf. einkommensteuerrechtlich (gem. § 7 h EStG) geltend gemacht werden. Die zur Vorlage beim Finanzamt benötigte Bescheinigung wird auf Antrag durch die Stadt Jena ausgestellt.

Grundstückspreisprüfungen im Sanierungsgebiet

Die Genehmigung des Verkaufs eines Grundstücks muss versagt werden, wenn der vereinbarte Gegenwert (Kaufpreis) sanierungsbedingte Werterhöhungen enthält, die nicht vom Eigentümer durch eigene Aufwendungen zulässiger Weise bewirkt wurden. Entsprechendes gilt auch bei der Bestellung oder Veräußerung eines Erbbaurechtes.

ANLAGEN

- 1 Dokumentation Beteiligungsprozess
- 2 Stadtratsbeschluss vom 25.05.2009, Beschl.-Nr. 09/1743-BV
Sanierungssatzung über die förmliche Festlegung des
Sanierungsgebietes „Modellvorhaben der Stadterneuerung
Jena, Teilgebiet VI, Ergänzungsgebiet Saaleufer“
- 3 Stadtratsbeschluss vom 06.11.2013, Beschl.-Nr. 13/2247-BV
Standort Parkhaus Inselplatz

Hinweise zur Kartengrundlage der Stadt Jena:

Kartengrundlage sind für die Stadtkarte die photogrammetrischen Auswertungen der Befliegungen von 2009 und 2011 mit teilweise Laufendhaltung sowie für die Katastergrenzen die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) mit Stand 03/2013.

Die Genauigkeit der aus der photogrammetrischen Auswertung stammenden Höhen beträgt ca. ± 3 dm. Das Höhensystem ist NHN. Die Karte erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Stadt Jena – Rahmenplan Am Anger – Am Rähmen

Dokumentation Beteiligungsprozess

- Öffentliche Auslegung 09.03-20.03.2015 (Zeitraum 2 Wochen)
- Ortsteilrat Jena-Zentrum: 12.03.2015 Vorstellung Rahmenplan Am Anger – Am Rähmen
12.12.2014 Information zur Neugestaltung Straßenraum *Am Rähmen*
- Beteiligung der Fachdienste und Eigenbetriebe der Stadt Jena 08/2014 (Zeitraum 4 Wochen)
- Vorgespräche mit betroffenen Eigentümern im Rahmen der Vorplanung zur Neugestaltung Straßenraum *Am Rähmen* und der öffentlichen Auslegung:
 - Jenawohnen GmbH (*Löbdergraben 19, Am Rähmen 3, 5, 27*)
 - Eigentümerin *Am Rähmen 11*
 - Eigentümer *Am Rähmen 21*
 - WG Carl Zeiss (*Am Rähmen 23-25*)
 - Eigentümerin *Steinweg 39*
 - Eigentümerin *Am Rähmen 2*

Beteiligung Fachdienste und Eigenbetriebe		
	Hinweise, Ergänzungen, Bedenken	
Dezernat 1 – Zentraler Service		
FD Recht Eingang 03.09.2014	a) Hinweis auf einen sachgerechten Abwägungsvorgang vor Beschluss des Rahmenplanes gem. § 136 BauGB, b) Für die erstmalige Aufstellung von Sanierungszielen- und zwecken, als auch jede ihrer Änderungen ist vom Stadtrat abzuwägen und zu beschließen, c) Beteiligung der Betroffenen nach § 137BauGB und Träger öffentlicher Belange nach § 139 BauGB, d) Einhaltung des Verfahrensablauf und die Beachtung der Zuständigkeit für die Beschlussfassung (Stadtrat), ist Voraussetzung für die Wirksamkeit der oben genannten Genehmigungen im sanierungsrechtlichen Verfahren, e) Beurteilung des Sanierungsverfahrens i. S. d. § 162 BauGB; Abgeschlossen ist die Sanierung erst dann, wenn die vom Stadtrat beschlossenen Ziele und Zwecke der Sanierung auch tatsächlich umgesetzt worden sind.	a-e) Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Dezernat 2 – Finanzen, Sicherheit und Bürgerservice		
FD Feuerwehr Eingang 08.08.14	<ul style="list-style-type: none"> a) Hinweise zur Sicherung des 2. Rettungsweges für die derzeit entstehende Wohnbebauung <i>Am Rähmen 3</i> und <i>5</i>, b) Berücksichtigung der Flächen und Vorgaben für die Feuerwehr, c) Empfehlung einer Parkraumüberwachung in Gebieten mit hohem Parkdruck. 	<ul style="list-style-type: none"> a-b) Hinweis werden zur Kenntnis genommen. d) Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Dezernat 3 – Stadtentwicklung und Umwelt		
FB Stadtentwicklung und Stadtplanung Eingang 01.09.14	<ul style="list-style-type: none"> a) Erschließung <i>Löbdergraben 26</i> („Möckelhof“) erfolgt noch nicht über rückwärtigen Bereich, b) Ergänzung Gründächer im Pkt. Klimaschutz, c) Schaffung von PKW-Stellplätzen auf öffentlichen Flächen (z.B. Grundstück <i>Am Eisenbahndamm/ Frauengasse</i>) als Ziel ergänzen, d) Ersetzen des Wortes "Verdichtung" durch städtebauliche Ergänzung, e) Ergänzung Zielstellung im Maßnahmeplan: Parkhaus/ Parkhaus in Kombination mit anderen Nutzungen, f) Definition der Begriffe Altstandorte und Altablagerungen. 	<ul style="list-style-type: none"> a) Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Text berücksichtigt. b) Hinweis wird im Textteil übernommen. c) Hinweis wird im Textteil übernommen.
FD Stadtplanung		<ul style="list-style-type: none"> d) Hinweis wird im Textteil übernommen. e) Hinweis wird im Plan- und Textteil übernommen. f) Hinweis wird im Textteil übernommen.
FD Stadtentwicklung	<ul style="list-style-type: none"> a) Einbeziehen der Verkehrsfläche <i>Am Anger/ Am Eisenbahndamm</i> in den Geltungsbereich, zur Fördermöglichkeit. b) Hinweis: 520 WE Leerstand im Stadtgebiet (Stichtag 31.12.13), Quelle: "Wohnstadt Jena – Monitoring zum Stadtumbau" 2014 c) Anregung Parkhausstandort <i>Am Eisenbahndamm/ Frauengasse</i> in Varianten zu diskutieren: Variante A – Alternative zum Inselplatz, Mitbenutzung durch Bewohner; Variante B – Bewohnerparkhaus. d) Darstellung FNP im Bestand <u>und</u> eine zukünftige Flächennutzung wird angeregt. e) Ergänzung: Die angestrebte Nutzungsmischung zwischen Wohnen und Gewerbe sollte gegenseitige Störwirkungen ausschließen 	<ul style="list-style-type: none"> a) Geltungsbereich nur zur Abgrenzung des Untersuchungsgebietes für den Rahmenplan. Die Verkehrsflächen befinden sich bereits im Ergänzungsgebiet „Saaleufer“ (Modellvorhaben der Stadterneuerung). b) Hinweis wird im Textteil übernommen. c) Hinweis wird zur Kenntnis genommen. d) Hinweis wird zur Kenntnis genommen. e) Hinweis wird im Textteil übernommen.
Team Untere Denkmal-schutzbehörde Eingang 05.09.14	<ul style="list-style-type: none"> a) Hinweise auf die ehemaligen Gärten im Planungsgebiet; <i>Am Rähmen 21</i> urspr. als Sommerhaus errichtet. b) Verlauf der ehemaligen „Mühlache“ als Reminiszenz in der Neugestaltung des Straßenraums aufgreifen. c) Befürwortung eines Parkhauses am Standort <i>Am Eisenbahndamm/ Frauengasse</i>. 	<ul style="list-style-type: none"> a) Hinweis wird im Textteil übernommen. b) Erfolgte bereits mit der Vorplanung Neugestaltung Straßenraum <i>Am Rähmen</i>. c) Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Fachbereich Stadtumbau Geoinformation	Liegt keine Stellungnahme vor.	
Verkehrsplanung und Flächen Eingang 19.09.14	<ul style="list-style-type: none"> a) Hinweise zur Spitzenauslastung gegen 11 Uhr (s. Parkraumkonzept) im Gebiet lassen eher auf Kurzzeitparker als auf Bewohner schließen; Erhebungen im 06/2014 ergaben hohen nächtlichen Bewohnerparkanteil 	<ul style="list-style-type: none"> a) Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

	<p>auf dem Lutherparkplatz (Bewohnerparkzone 1) --> wird vermutlich durch Bewohner aus Planungsgebiet genutzt (Ggf. aktuelle Nachfragezahlen für Stellplätze ermitteln)</p> <p>b) Ergänzung der fußläufigen Entfernung zum Paradiesbahnhof und Busbahnhof, wodurch eine regionale und überregionale Anbindung an den SPNV besteht (Einflussfaktor für Stellplatznachfrage).</p> <p>c) Schema städtebaulich-räumliche Struktur: Darstellung von Stellplätzen nur, wenn diese in Größenordnungen über den Eigenbedarf hinausgehen</p> <p>d) Mit Ostumgehung (Realisierungszeitpunkt steht derzeit nicht fest): ist die Schaffung beidseitiger Geh- und Radwege, durchgehende Baumreihe, Neugestaltung Anliegerstraße <i>Am Anger</i> geplant.</p> <p>e) Ergänzung: bestehende Anliegerstraße <i>Am Anger</i> ist durch Fußgänger und Radfahrer nutzbar</p> <p>f) Differenzierung privater und öffentlicher Bedarf von Fahrradständern.</p> <p>g) Ergänzung Energieeffizienz und Klimaschutz: Fußwegnetz ausbauen.</p> <p>h) Lösungsansätze zur Neuordnung/ Reduzierung des Stellplatzangebots ergänzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ersatz an alternativem Standort schaffen (ebenerdig oder mehrgeschossig), - Erreichbarkeit durch ÖPNV verbessern, - Car-Sharing fördern, - frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit. <p>i) Planungsansatz 1: Neuordnung Parkraumangebot Innenstadt = ersatzloser Wegfall von Bewohnerparkplätzen auf anderen Flächen</p> <p>j) Planungsansatz 2: Quartiersgarage <i>Fischergasse</i> = Fläche für rentable Quartiersgarage zu klein und sollte nicht als Lösung dargestellt werden.</p> <p>k) Planungsansatz 3: Standort <i>Am Eisenbahndamm/ Frauengasse 14</i> ist eine Vorbehaltsfläche, die für den Verkauf vorgesehen ist (Konflikte: Fahrtbeziehungen und angrenzende Wohnfunktionen)</p> <p>l) Ergänzung: <i>Steinweg</i> abschnittsweise Einbahnstraße</p> <p>m) Hinweis: Neubebauung im Bereich <i>Am Anger 6</i> oder Neuordnung Bewohnerstellplätze im südlichen Bereich Anliegerstraße <i>Am Anger</i></p>	<p>b) Hinweis wird im Textteil übernommen.</p> <p>c) Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>d) Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Plan- und Textteil übernommen.</p> <p>e) Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>f) Hinweis wird im Textteil übernommen.</p> <p>g) Hinweis wird im Textteil übernommen.</p> <p>h) Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>i) Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>j) Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>k) Hinweis wird im Textteil übernommen.</p> <p>l) Hinweis wird im Text- und Planteil übernommen.</p> <p>m) Hinweis wird im Planteil übernommen.</p>
<p>Fachbereich Bauen und Umwelt FD Bauordnung Eingang 22.08.14</p>	<p>a) Allgemeine Hinweise zur Berücksichtigung der brandschutztechnischen Vorgaben (Feuerwehr-Aufstellflächen, Zufahrten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge etc.),</p> <p>b) Befürwortung des Parkhausstandortes <i>Am Eisenbahndamm/ Frauengasse</i> mit Hinweisen zur Zufahrtsproblematik und möglicher Konflikte</p>	<p>a) Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>b) Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

	mit der bestehenden Wohnnutzung durch u. a. Lärm- und Geruchsbelästigungen.	
FD Umweltschutz Eingang 12.09.14	<p>Hinweise zur Aufwertung von Grün- und Freiräumen:</p> <p>a) Ergänzungspflanzungen für straßenbegleitende Bäume ggf. auch durch die Umverlegung von Leitungen ermöglichen,</p> <p>b) Reduzierung von versiegelten Flächen zu Gunsten von Vegetationsflächen,</p> <p>c) Aufwertung von Vegetationsflächen durch Gehölze und Stauden mit Blütenbildung und schönen Herbstaspekten zur Vermittlung der Jahreszeiten sowie als Insektennahrung,</p> <p>d) Einordnung von Dach- und Fassaden-/Pergolenbegrünung o. ä.,</p> <p>e) Ausschluss der Verwendung von invasiven Arten (Neophyten), Einsatz von heimischen u. gebietsspezifischen Arten,</p> <p>f) Intensive, wohnumfeldnahe Durchgrünung i. S. d. Deklaration „Biologische Vielfalt in Kommunen“ (Beschluss-Nr. 10/0475-BV).</p> <p>Ergänzungen zum Pkt. Bebauung – Energieeffizienz und Klimaschutz:</p> <p>g) Umsetzung der „Initiative energetischer Stadtumbau 2025“,</p> <p>h) Berücksichtigung von Anforderungen u. Kriterien für Energiekonzepte, die im Rahmen städtebaulicher Verträge eingesetzt werden,</p> <p>i) Käufer von Baugrundstücken aus Besitz der Stadt Jena werden hinsichtlich des Baus energieeffizienter Gebäude beraten,</p> <p>j) Einzelfallbezogene Aufnahme energetischer Kriterien in Wettbewerben und Ausschreibungen,</p> <p>k) Stärkerer Berücksichtigung der Regenwasserbewirtschaftung (bestehendes Mischsystem in Trennsystem, ggf. Saale als Vorfluter nutzen, Versickerungsflächen bzw. Einleitung in Oberflächengewässer etc.),</p> <p>l) JenKAS soll grundsätzlich bei allen Konzepten, Plänen, Ausschreibungen und Wettbewerben berücksichtigt werden.</p>	a-l) Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Dezernat 4 – Familie, Bildung und Soziales		
	Liegt keine Stellungnahme vor.	
Eigenbetriebe der Stadt Jena		
Kommunale Immobilien Jena Eingang 21.08.14	<p>a) Hinweis: Verkauf des bisher städtischen Grundstücks <i>Löbdergraben 27</i> (Flurst. 108),</p> <p>b) Schema städtebauliche-Freiraumstruktur: Bezeichnung „zu erhaltende Struktur“ ändern ,</p> <p>c) Zielstellung Energieeffizienz und Klimaschutz ändern: aktuelle ENEV wird nicht unterschritten und auch nicht angestrebt,</p>	<p>a) Korrektur wird im Planteil vorgenommen.</p> <p>b) Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>c) Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>d) Hinweis: Standort <i>Am Eisenbahndamm/ Frauengasse</i> nicht als Parkhausstandort im Rahmenplan aufnehmen – als allgemeine Entwicklungsfläche darstellen; Ergänz.: zum Verkauf vorgesehen; Berücksichtigung der Erbpacht von <i>Frauengasse 11</i> und entsprechende Darstellung der Entwicklungsfläche,</p> <p>e) Ergänzung in der KuF: Rückbau <i>Steinweg 22</i> im Jahr 2015 mit 50 T.€,</p> <p>f) Anregung: im FNP den Inselplatz bereits als gestricheltes (noch nicht beschlossen) Sondergebiet andeuten,</p> <p>g) Ergänzung Zielstellung: Fußwegeverbindung zwischen <i>Löbdergraben 25/26</i> und <i>Rähmen</i> als öffentliche Verbindung erhalten,</p> <p>h) Ergänzung <i>Frauengasse 14</i>: Ziel Modernisierung/ Instandsetzung und opt. Rückbau im Zusammenhang mit dem Ausbau der Ostumgehung</p>	<p>d) Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in Plan- und Textteil eingearbeitet.</p> <p>e) Ergänzung wird in der KuF vorgenommen.</p> <p>f) Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>g) Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>h) Ergänzung wird im Plan- und Textteil vorgenommen.</p>
<p>Kommunalservice Jena Eingang 19.09.2014</p>	<p>Hinweise zum Parken:</p> <p>a) Schaffung von zusätzlichem Parkraum notwendig, jedoch kurz- bis mittelfristig an den Standorten <i>Inselplatz</i> und <i>Am Eisenbahndamm/ Frauengasse</i> nicht zu realisieren.</p> <p>Hinweise zum Radverkehr:</p> <p>b) Ergänzung der unzureichenden Situation für Radfahrer am <i>Steinweg/ Übergang Löbdergraben</i>.</p> <p>Hinweise zum Straßenraum <i>Am Rähmen</i>:</p> <p>c) Bei dem nicht-öffentlich gewidmeten Straßenabschnitt <i>Am Rähmen</i> (Flur 6, Flurstück tlw. 30/17) liegen die notwendigen Widmungsvoraussetzungen nicht vor (u. a. kein Durchgangsverkehr, Inanspruchnahme nur durch wenige Anlieger).</p>	<p>a) Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>b) Hinweis wird im Plan- und Textteil übernommen.</p> <p>c) Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Textteil entsprechend berücksichtigt.</p>
<p>JenaKultur Eingang 04.08.14</p>	Keine Einwände oder Hinweise.	
Öffentliche Auslegung		
<p>FD-Stadtumbau SB Straßenplanung/Ruh. Verkehr</p>	<p>a) Hinweis S. 19 - bis auf westl. <i>Steinweg</i> alles Zweirichtungsverkehrs.</p> <p>b) Hinweis S. 23 - Bewohnerparkplätze gehören seit 2015 zum Mischsystem, d. h. die Flächen werden von Bewohner mit Bewohnerparkausweis genutzt und können auch von Kurzzeitparkern, die ein Ticket lösen, genutzt werden.</p> <p>c) Die Bezeichnung „Radweg“ in „Angebot für Radfahrer“ ändern.</p>	<p>a) Wird in den entsprechenden Plänen geändert.</p> <p>b) Hinweis zum Mischsystem wird in den Textteil übernommen und im Plan entsprechend geändert.</p> <p>c) Wird im Text- und Planteil übernommen.</p>
<p>Eigentümerin 13.03.2015</p> <p>Am Rähmen 11 + Grundstück 23/ 7</p>	<p>a) Der Rahmenplan mit der Neugestaltung <i>Am Rähmen</i> wird akzeptiert und als positiv gewertet.</p> <p>b) Hinweis zur Berücksichtigung der Grundstücksgrenzen im Zusammenhang mit der Neugestaltung <i>Am Rähmen</i>.</p> <p>c) Berücksichtigung der Anlieferung der Druckerei (Paletten auf Hubwa-</p>	<p>a) Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>b) Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>c) Berücksichtigung im weiteren Planungsprozess.</p>

	<p>gen) durch Ausweisung einer Ladezone an der Nordseite und ggf. Verlegung der Fahrradständer/ Stellplatz an die Südseite.</p> <p>d) Baumpflanzungen vor dem Gebäude <i>Am Rähmen 11</i> sind wegen möglicher Verschattung und Laubfall nicht erwünscht. Eigentümerin schlägt stattdessen Gehölzpflanzungen vor.</p> <p>e) Abstimmung der Oberflächengestaltung der Vorfläche <i>Am Rähmen 11</i> mit Eigentümerin.</p> <p>f) Die vorgesehene Hecken- und Baumpflanzung auf dem Grundstück Nr. 23/7 (Garage/ Fahrschule) sind nicht erwünscht --> Behinderung bei der Befahrung des Grundstücks.</p>	<p>d) Hinweise zur Kenntnis genommen.</p> <p>e) Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>f) Wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Planungsprozess berücksichtigt.</p>
<p>Eigentümerin 19.03.2015</p> <p>Steinweg 39</p>	<p>a) Eigentümerin für Erhaltung der Bewohnerstellplätze --> Eigentümerin benötigt aus gesundheitlichen Gründen einen nahe gelegenen Stellplatz, weil eigene Grundstücksfläche zu klein für einen Stellplatz ist.</p> <p>b) Dauerhafte Aufstellung von zwei großen Abfallbehältern im öffentlichen Straßenraum <i>Am Rähmen</i> nötig, weil Grundstücksfläche zu klein ist.</p> <p>c) Erhaltung des Gehwegs <i>Am Rähmen</i> gewünscht, weil der Bord das Niederschlagswasser vom Gebäude fernhält.</p> <p>d) Hinweis zum Verkehrslärm im Bereich <i>Löbdergraben/ Steinweg</i>.</p>	<p>a) Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>b) Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Planungsprozess nach einer Lösung gesucht.</p> <p>c) Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Schaffung eines Gehwegs ist in diesem Bereich in der Vorplanung vorgesehen.</p> <p>d) Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Eigentümerin Am Rähmen 2</p>	Keine Einwände.	
<p>Ortsteilrat Jena-Zentrum Sitzung 12.03.2015</p>	<p>Keine Einwände.</p> <p>Hinweise:</p> <p>a) Die vorgesehenen Stellplätze <i>Am Rähmen</i> sollten vorrangig den Bewohnern des Quartiers zur Verfügung stehen.</p> <p>b) Die Einordnung einer zentralen Quartiersgarage würde die Verkehrsräume entlasten.</p>	<p>a) Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>b) Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stadtrat Jena

Beschlussvorlage Nr. 09/1743-BV



Einreicher:
Oberbürgermeister

- öffentlich -

Jena, 31.03.2009

Sitzung/Gremium	am:	
Dienstberatung Oberbürgermeister	14.04.2009	
Stadtentwicklungsausschuss	07.05.2009	
Stadtrat der Stadt Jena	20.05.2009	beschlossen am 25.05.09

1. Betreff:

Sanierungssatzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Modellvorhaben der Stadterneuerung Jena, Teilgebiet VI, Ergänzungsgebiet Saaleufer"

2. Bearbeiter / Vortragender:

Dezernentin für Stadtentwicklung
Katrin Schwarz

Datum/Unterschrift

3. Vorliegende Beschlüsse zum Sachverhalt:

Beschluss SVV Nr. 231/91 v. 12.06.1991, Sanierungssatzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Steinweg/Inselplatz“

Beschluss SVV Nr. 282/91 v. 10.07.1991, Sanierungssatzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Mittelalterliche Altstadt“

Beschlüsse SVV v. 15.01.1992, Sanierungssatzungen über die förmliche Festlegung der Sanierungsgebiete Nr. 04/92 „Nördliche Innenstadt“, Nr. 16/92 „Südliche Innenstadt“, Nr. 03/92 „Westliche Innenstadt“

Beschluss SR Nr. 98/02/44/1722 v. 18.02.1998 Sanierungssatzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Erweiterung Teilgebiet V „Steinweg/Inselplatz“

Beschluss SR Nr. 08/1297-BV v. 09.07.2008 Bewerbung zur Landesgartenschau

4. Aufhebung von Beschlüssen:

keine

5. Gesetzliche Grundlagen:

BauGB §§ 136-164

6. Mitwirkung / Beratung:

Fachdienst Recht
Fachbereich Stadtentwicklung/Stadtplanung
Fachbereich Verkehr und Flächen
Fachbereich Finanzen
Stadtentwicklungsausschuss

Datum:

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

Der städtische Miteleistungsanteil an den Städtebaufördermitteln ist jährlich im Haushalt der Stadt zu planen und wird mit der Kosten- und Finanzierungsübersicht unter-
setzt.

8. Realisierungstermin:

entfällt

9. Anlagen:

Sanierungssatzung
Lageplan mit Geltungsbereich
Sanierungsziele

gez. Dr. Albrecht Schröter

Oberbürgermeister

Der Stadtrat beschließt:

Beschluss:

- 001 Die Festlegung des Sanierungsgebietes „Modellvorhaben der Stadterneuerung Jena Teilgebiet VI, Ergänzungsgebiet Saaleufer“ 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 (TLVwA) anzuzeigen.
- 004 Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die Sanierungssatzung ortsüblich bekannt zu machen. Hierbei ist auf die Vorschriften der §§ 152-156a BauGB hinzuweisen.
- 005 Der Oberbürgermeister wird beauftragt, dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Sanierungssatzung mitzuteilen und die von der Sanierungssatzung betroffenen Grundstücke einzeln dabei aufzuführen.

Begründung:

Das Sanierungsgebiet „Modellvorhaben der Stadterneuerung Jena“ besteht aus den seit 1991 förmlich festgelegten Teilgebieten:

- I Altstadt
- II Südliche Innenstadt
- III Westliche Innenstadt
- IV Nördliche Innenstadt
- V Steinweg Inselplatz
- Va /Vb Ergänzung Steinweg/Inselplatz.

Mit dem Teilgebiet VI Saaleufer soll der Grünbereich westlich der Saale als Ergänzungsgebiet zu den o.g. Teilgebieten der Innenstadt als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt werden.

Nach § 142 Abs.2 BauGB kann die Gemeinde geeignete Gebiete nach dem Besonderen Städtebaurecht förmlich festlegen, wenn sich aus den Zielen und Zwecken der Sanierung ergibt, dass Flächen (Ersatz- und Ergänzungsgebiete) außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes z.B. für die durch die Sanierung bedingten Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen in Anspruch genommen werden müssen.

Bislang konnten Einzelvorhaben im betroffenen Gebiet nur mit der Begründung gefördert werden, dass der Volkspark Oberaue Aufgaben für die Sanierungsgebiete übernimmt (Freizeit- und Erholungsangebote für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen).

In den vergangenen Jahren wurden auf diesem Weg der Kinderspielplatz und die Gestaltung des Eingangsbereiches „Vor dem Neutor“ mit Städtebaufördermitteln finanziert.

Ohne Festlegung als Ergänzung des Sanierungsgebiets durfte dabei der Kostenanteil der geförderten Vorhaben bislang maximal 50% aller Vorhaben innerhalb des Volksparkes Oberaue betragen. Ein entsprechender Nachweis wurde vom Thüringer Landesverwaltungsamt gefordert.

Im Jahr 2009 und in den Folgejahren ist die Umsetzung einer Vielzahl weiterer Vorhaben auf der Grundlage des Rahmenplanes für den Volkspark Oberaue vorgesehen, wobei nur ein höherer Fördermittelanteil deren Realisierung sichert so z.B.:

2009 Zugang unter der Bahn im Bereich des Volksbades
 Promenadenweg entlang der Saale mit „Saalebalkon“

2010 ff. z.B. Sanierung Teich, Umfeld Glashaus, ehemalige Kegelbahn,
 öffentliche Toilette etc.

Dazu wurde der Volkspark Oberaue als Gesamtmaßnahme für die EU-Strukturfondsperiode (2007-2013) angemeldet. Voraussetzung für den Einsatz von Städtebaufördermitteln und Finanzmitteln aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) im gewünschten Umfang, ist die förmliche Festsetzung einer „Gebietskulisse“ als Ergänzung der bereits förmlich festgelegten Sanierungsgebiete.

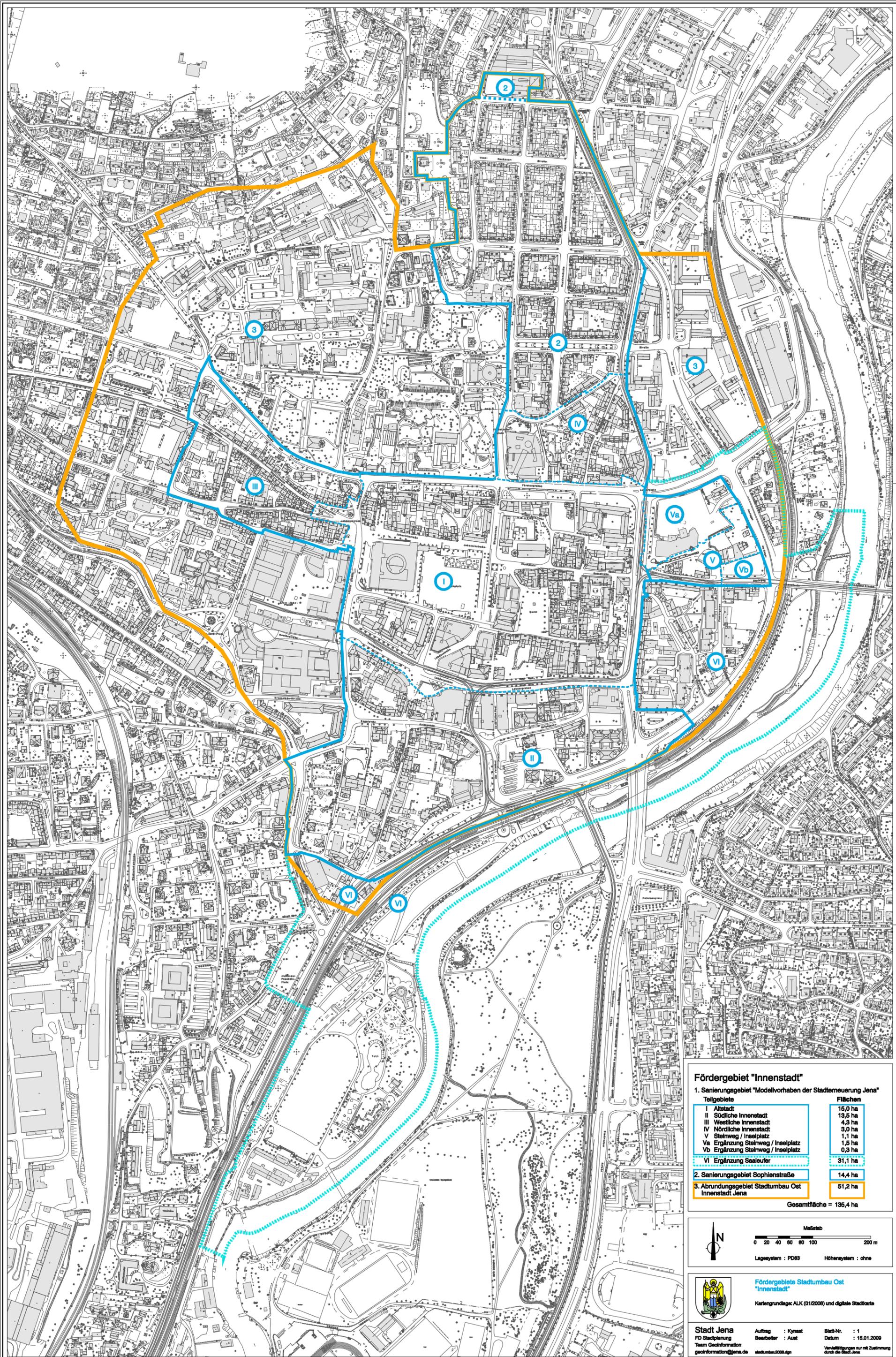
Im Rahmen der Festlegung der Sanierungsziele für das Ergänzungsgebiet (siehe Anlage) wird u.a. darauf hingewiesen, dass die notwendige Verknüpfung der Innenstadt mit den Grünräumen entlang der Saale unbefriedigend ist und zur besseren Nutzung seiner Potentiale als innerstädtischer Erholungsraum dringend aufgewertet und in Teilbereichen neu gestaltet werden muss.

Für die Grünbereiche des Ergänzungsgebietes Saaleufer liegen folgende übergeordnete Planungen vor bzw. befinden sich in Aufstellung:

- Flächennutzungsplan
- Rahmenplan Volkspark Oberaue
- Rahmenplan Saale
- Rahmenplan Sport und Freizeit in der Oberaue

Mit dem Sanierungsrecht und den Möglichkeiten der Städtebauförderung sollen zudem angrenzende Bereich wie das Quartier zwischen östlichem Löbdergraben, Steinweg, Am Eisenbahndamm, Fischergasse in der östlichen Innenstadt entwickelt werden.

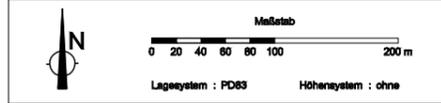
Die Festlegung der Frist, in der die Sanierung durchgeführt werden soll, erfolgt gemäß §142 Abs.3 Satz 3 BauGB als Beschluss. Danach soll die Frist 15 Jahre nicht überschreiten. Sie kann jedoch gemäß § 142 Abs.3 Satz 4 BauGB durch Beschluss verlängert werden.



Fördergebiet "Innenstadt"

1. Sanierungsgebiet "Modellvorhaben der Stadterneuerung Jena"

Teilgebiete	Flächen
I Albstadt	15,0 ha
II Südliche Innenstadt	19,5 ha
III Westliche Innenstadt	4,3 ha
IV Nördliche Innenstadt	3,0 ha
V Steinweg / Inselplatz	1,1 ha
Va Ergänzung Steinweg / Inselplatz	1,5 ha
Vb Ergänzung Steinweg / Inselplatz	0,3 ha
VI Ergänzung Saaleufer	31,1 ha
2. Sanierungsgebiet Sophienstraße	14,4 ha
3. Abrundungsgebiet Stadtbau Ost Innenstadt Jena	51,2 ha
Gesamtfläche = 135,4 ha	



**Fördergebiete Stadtbau Ost
"Innenstadt"**

Kartengrundlage: ALK (01/2006) und digitale Stadtkarte

Stadtrat Jena

Beschlussvorlage Nr. 13/2247-BV



Einreicher:
Oberbürgermeister

- öffentlich -

Jena, 23.09.2013

Sitzung/Gremium	am:
Dienstberatung Oberbürgermeister	03.09.2013
Stadtentwicklungsausschuss	19.09.2013
Stadtrat der Stadt Jena	09.10.2013

beschlossen am 06.11.13

1. Betreff: **Standort Parkhaus Inselplatz**

2. Bearbeiter / Vortragender:
Herr Denis Peisker

Datum/Unterschrift

3. Vorliegende Beschlüsse zum Sachverhalt:

B-Plan Inselplatz

- StVV 231/91 vom 12.06.1991 (Sanierungssatzung Steinweg/ Inselplatz)
- StR 96/02/21/769 vom 21.02.1996 (Aufstellungsbeschluss B-Plan für den Bau der Ostumgehung)
- StR 98/02/44/1722 (Sanierungssatzung Erweiterung Teilgebiet V Steinweg/ Inselplatz)
- StR 99/03/58/2154 vom 03.03.1999 (Konzeption für die Entwicklung des Einzelhandelsnetzes in der Stadt Jena, Fortschreibung, 1997)
- StR 99/06/62/2291 vom 09.06.1999 (Aufstellungsbeschluss B-Plan Inselplatz)
- SEA Beschluss vom 27.03.2003: Vorstellung Entwurfsplanung der Ostumgehung 2. BA (Käthe-Kollwitz-Straße bis Fischergasse)
- SEA Beschluss Nr. 08/1286-BV vom 26.06.2008 (Änderung des SEA-Beschlusses über die Entwurfsplanung der Ostumgehung, 2. BA)
- 09/0147-BV vom 25.11.2009 (Rahmenplanung Inselplatz)
- 11/1276-BV vom 15.12.2011 (Neufassung des Aufstellungsbeschlusses)

Parkraumkonzept / Leitfaden Gesamtstädtische Parkraumkonzeption

- StR 10/0392-BV vom 24.03.2010 (Bestätigung Parkraumkonzept)

4. Aufhebung von Beschlüssen:
keine

5. Gesetzliche Grundlagen:

BauGB

6. Mitwirkung / Beratung:

Fachbereich Finanzen

Fachbereich Stadtentwicklung / Stadtplanung

Fachbereich Stadtumbau

Kommunale Immobilien Jena

Kommunalservice Jena

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

Die finanziellen Auswirkungen (Investitions- und Bewirtschaftungskosten) sind erst zum Zeitpunkt einer genaueren technischen Planung des Parkhauses zuverlässig bezifferbar.

8. Realisierungstermin:

siehe Beschlusstext (Beschlusspunkt 002) und Begründung

9. Anlagen:

Lageplanskizze Baufeld MK3.1 Vorbehaltsfläche Parkhaus

gez. Dr. Albrecht Schröter

Oberbürgermeister

Der Stadtrat beschließt:

- 001 Das Baufeld MK3.1 innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes B – J 03 Inselplatz wird für die Errichtung eines städtischen Parkhauses freigehalten.
- 002 KSJ wird beauftragt, die entsprechenden Planungen aufzunehmen sowie erste Ergebnisse bis Februar 2014 im Stadtentwicklungsausschuss vorzustellen.

Begründung:

Notwendigkeit von Ersatzstellflächen

Im Parkraumkonzept Jena (2010) wurde berechnet, dass der Innenstadt im Falle der Bebauung der wesentlichen innerstädtischen Brachflächen (Eichplatz, Inselplatz, Schlossgasse und Engelplatz) 300 PKW-Stellflächen fehlen, um den derzeitigen Parkkomfort sicherzustellen. Dieser Berechnung liegt die Annahme zugrunde, dass alle Einzelbauvorhaben den Eigenbedarf an Stellflächen nach Bauordnung (§ 49 Thüringer Bauordnung) im Baufeld (vor Ort) erbringen. Der Stadtrat erhöhte diese Anzahl im Rahmen der verkehrspolitischen Diskussion um 100 auf letztlich 400 zusätzliche Stellplätze. Diese sollen gemäß Beschluss im Raum der östlichen Innenstadt entstehen.

Begründung Standort Inselplatz

Durch die Verwaltung wurden neben dem Inselplatz mehrere Standorte auf ihre Eignung für die Errichtung eines Parkhauses geprüft, u.a. die frei werdenden Flächen der alten Feuerwehr, Freiflächen in der Bachstraße, Dornburger Straße, Fischergasse und am Westbahnhof (Schott) sowie der Seidelparkplatz und die Schillerpassage (Erweiterung durch Umbau). Für den Standort am Inselplatz sprechen die günstige Lage zur Altstadt, die vergleichsweise gute Erschließungssituation, die Flächenverfügbarkeit und das mit dem B-Plan entstehende Baurecht.

Ergebnisse weiterführender Untersuchungen zum Standort Inselplatz

Beobachtungen der Parkraumnachfrage haben ergeben, dass vorrangig auf die Stellplatzanlagen im westlichen Innenstadtbereich ausgewichen wird, wenn Eichplatz und Rathausgasse (z.B. wegen Märkten oder Stadtfesten) nicht zur Verfügung stehen. Geringer wirkt sich die Verschiebung auf den Parkplatz Inselplatz / Lutherplatz aus, was vorrangig darin begründet scheint, dass derzeit in der westlichen Innenstadt mit dem Markt, der Goethe Galerie und der Neuen Mitte attraktivere Ziele für Kunden und Besucher bestehen. Demgegenüber stehen jedoch vor allem in der östlichen Innenstadt ausreichend große bebaubare Flächen zur Verfügung, um neue Stellplatzanlagen zu realisieren.

In mehreren Gutachten bzw. Studien wurden die Rahmenbedingungen für ein Parkhaus am Inselplatz mit verschiedenen Schwerpunkten untersucht. Aus diesen können folgende Rückschlüsse gezogen werden:

Ein potentiell neuer Parkhausstandort Inselplatz steht in direkter Konkurrenz zu räumlich nahe gelegenen und im Regelbetrieb nicht ausgelasteten Parkieranlagen (Brachfläche Inselplatz, Parkhaus Schillerpassage, eingeschränkt Parkplatz „Am Gries“). Insofern benötigt

ein neues Parkhaus -für eine wirtschaftliche Betreuung- eine über das derzeitige Potential der Innenstadt hinaus gehende Parkraumnachfrage.

Durch die stufenweise Errichtung des Parkhauses (erweiterbares Systemparkhaus für ca. 350 Stpl.) kann flexibel auf steigende Stellplatznachfragen reagiert werden.

Finanzierung

Die Finanzierung des Vorhabens soll maßgeblich aus den Einnahmen der Stellplatzablösung erfolgen.

Notwendigkeit des Grundsatzbeschlusses

Der Bebauungsplan Inselplatz lässt im bisherigen Entwurf im Baufeld MK3.1 den Bau eines Parkhauses zu, legt diese Nutzung jedoch nicht zwingend fest. Für die weiteren Verhandlungen mit der Friedrich-Schiller-Universität über die Planung eines Uni-Campus auf dem Inselplatz ist es notwendig, ausreichende Sicherheit zu den Planungsabsichten der Stadt bezüglich der Errichtung eines städtischen Parkhauses und damit der Verfügbarkeit des Baufeldes zu besitzen.



**Baufeld MK3.1
Vorbehaltsfläche
Parkhaus**

Zeichenerklärung

- | | |
|---------------------------------|----------------|
| Durchfahrtsstrasse (mit Nummer) | Siedlung |
| Durchfahrtsstrasse (mit Nummer) | Park |
| Strasse | Wald |
| Treppe | Landwirtschaft |
| Weg | Wasser |
| Brücke | Gebäude |
| Richtung Einbahnstrasse | Kirche |
| Bahnlinie | |



Kartenportal der Stadt Jena

Copyright © Stadt Jena
Quelle des Luftbildes © TIVermGeo

Maßstab: 1:2000

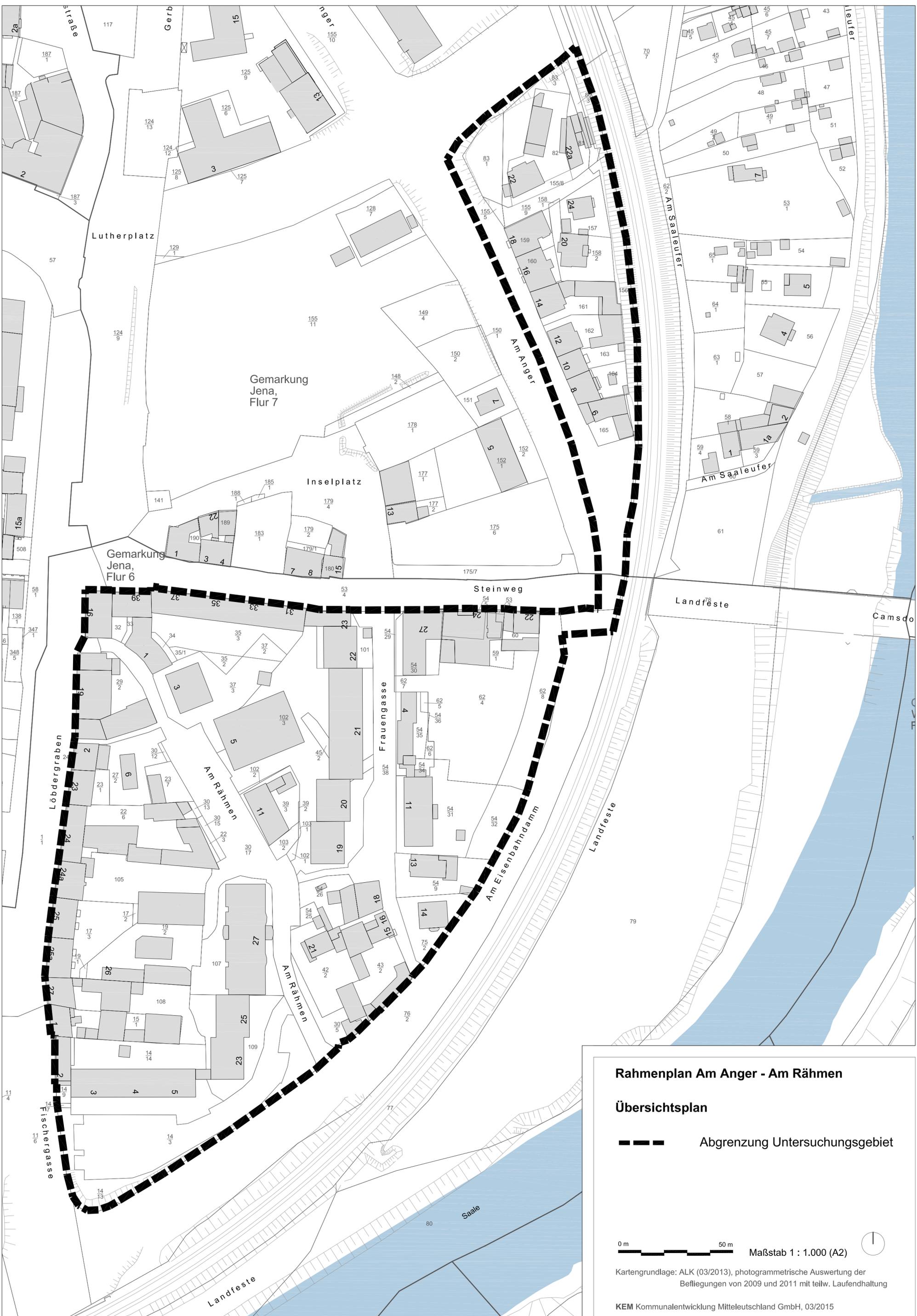
0 25 50 75 m

Datum

Bezugssystem

09.09.2013

PD83



Rahmenplan Am Anger - Am Rähmen

Übersichtsplan

Abgrenzung Untersuchungsgebiet

0 m 50 m **Maßstab 1 : 1.000 (A2)**

Kartengrundlage: ALK (03/2013), photogrammetrische Auswertung der Befliegungen von 2009 und 2011 mit teilw. Laufendhaltung

KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH, 03/2015