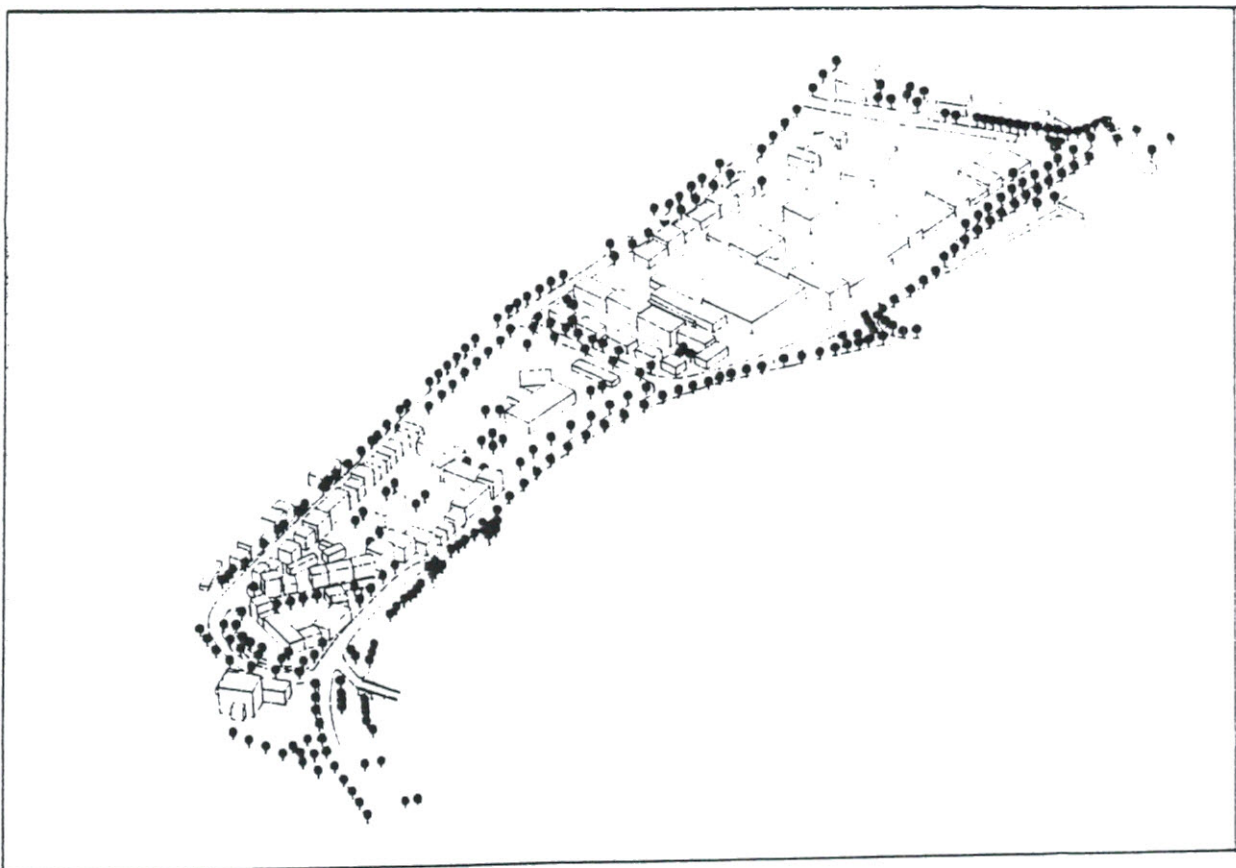




Sanierungsgebiet „Gewerbegebiet Unteraue“

Rahmenplanung



Rahmenplanung ^{18.12.}
in der beschlossenen Fassung vom1996

Der Rahmenplan wurde vom Büro für Stadtentwicklungs- und Stadterneuerungsplanung Erlangen / Jena, Herrn Dr. Lehnen, in enger Zusammenarbeit mit dem Denkmal -und Sanierungsamt, dem Stadtplanungsamt, dem Umwelt- und Naturschutzamt, dem Garten- und Friedhofsamt, dem Tiefbauamt, dem Wirtschaftsförderungsamt und dem Hochbauamt der Stadt Jena erarbeitet.

Jena, Oktober 1996

Texte

0. Einführung

1. Abgrenzung des Untersuchungs- sowie des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes
2. Entwicklung Rahmenplanung Unteraue
3. Durchführung der „Voruntersuchungen“

I. Ergebnisse der Voruntersuchungen

1. Lage, Verkehrsanbindung und äußere Rahmenbedingungen
2. Städtebauliche Problemanalyse/Zusammenfassung

II. Rahmenplanung

1. Beteiligung am Planungsverfahren
 - 1.1 Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange
 - 1.2 Stellungnahme sonstiger städtischer Dienststellen
 - 1.3 Bürgerbeteiligung
2. Sanierungsziele
 - 2.1 Leitbild für die Erneuerung Unteraue
 - 2.2 Städtebauliche Sanierungsziele
 - 2.3 Städtebauliche Zielstellung zum Verkehr
 - 2.4 Zielstellung für die ökologische Erneuerung
3. Rahmenpläne
 - 3.1 Rahmenplan „Nutzung“
 - 3.2 Rahmenplan „Städtebauliche Vorgaben Verkehr“
 - 3.3 Rahmenplan „Freiraum und Grünordnung“
 - 3.4 Rahmenplan „Maßnahmen Städtebauförderung“
4. Maßnahmen zur Sanierungsdurchführung
 - 4.1 Begründung des Sanierungsverfahrens
 - 4.2 Maßnahmenübersicht (Städtische Projekte)
 - 4.3 Kostenschätzung
 - 4.4 Finanzierung
 - 4.5 Grundsätze zum Einsatz der Städtebauförderung auf privaten Grundstücken
 - 4.6 Zeitplan
 - 4.7 Flächenbilanz

Darstellungen

Karten:

Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Bestandsanalyse

Ziele der Sanierung/Nutzungen

Ziele der Sanierung/Freiraum und Grünordnung

Ziele der Sanierung/Verkehr

Ziele der Sanierung/Maßnahmen Städtebauförderung

Übersicht Blockgliederung

Zeichnungen

Isometrie „Am alten Gaswerk“

Isometrie „Neuordnung Block 3“

Fotos

Naturraum Saale-Ufer

Wohnblock 3/Ein Dach für Alle (Ansichten)

IC-Haltepunkt (von Löbstedter Straße)

Wiesenstraße (Neubau-Abschnitt)

Brennstoffhandel

Heizwerk

Südliche Eingangssituation

Schlachthof

Anlagen (als Unikat im Sanierungsamt)

1. Flächen-Übersicht
2. Nutzungs-Kartierung
3. Erfassung techn. Infrastruktural

0. Einführung

1. Abgrenzung des Untersuchungs- sowie des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet umfaßte zunächst (1991) auch die Zeiss-Nordwerke I und II westlich der Löbstedter Straße. Angesichts der Vorhaben von Jenoptik und der zügigen Realisierung des Gewerbegebietes Saale-Park und der Maßnahmen im ehemaligen Nordwerk I (OBI usw.) wurde auf die Einbeziehung dieser Bereiche bei der förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 29. 07. 1992 verzichtet.

Das Sanierungsgebiet umfaßt nun 3 inhaltlich verbundene Funktionsbereiche

- (1) Gewerbeflächen mit Umbau- und Neuordnungsbedarf
- (2) Wohnbauflächen mit Modernisierungs- und Wohnumfeldbedarf und Möglichkeiten zur „Nachverdichtung“
- (3) Freiflächen zur ökologischen Verbesserung und Freizeitgestaltung.

2. Entwicklung Rahmenplanung Unteraue

2.1 Grundlagen

Die Stadt Jena, Baudezernat, erteilte bereits im Juli 1991 den Auftrag zur Erstellung von Voruntersuchungen und eines Rahmenplanes für das Gewerbegebiet Unteraue. Ausgangspunkt war eine Untersuchung des Gewerbeflächen- Potentials „im Bestand“ des Gesamtstadtgebietes Jena. Darin wurde deutlich, daß

- Jena über eine große Flächenreserve an möglichen Gewerbegebieten „im Bestand“ verfügt, die - wenn eine „Aktivierung“ möglich ist - den Bedarf an Flächen für Neuausweisungen in jetzigen landschaftlich-wertvollen Außenbereichen begrenzen könnte,
- das Gebiet Unteraue einerseits zwar besonders große Mängel und gewisse Lagenachteile aufweist, andererseits aber auch günstige Voraussetzungen für eine „Aktivierung“ hat, wenn der Einsatz des Sanierungsrechts eine Steuerung ermöglicht.

2.2 Veränderungen während der Bearbeitung

Während der Bearbeitung haben sich in dem seinerzeitigen größeren Untersuchungsgebiet erhebliche Veränderungen ergeben, die sich auf den Bearbeitungsumfang u. Termine auswirkten:

- die ehemaligen Nordwerke I und II des ehemal. Carl-Zeiss-Kombinates wurden von der Nachfolgerorganisation „Jenoptik“ GmbH veräußert bzw. teilweise neubebaut (Saale-Park).
- die Treuhand hat einige Flächen (Brennstoffhandel, OBUG, Schlachthof u. a.) veräußert.
- die GUS hat die Flächen „Bäckerei“ und „Tanklager“ geräumt.

Der wesentliche Grund dafür, daß die Bearbeitung der Rahmenplanung unterbrochen werden mußte, war jedoch die notwendige Klärung des Verlaufes der Wiesenstraße (B 88 neu), sowie der Brücken im Verlauf der B 7.

2.3 Stufenweise Erarbeitung

Die Rahmenplanung wurde stufenweise erarbeitet:

- 1. Stufe (07-09/91): Bauliche Bestandsaufnahme, Erarbeitung von Zielen sowie eines Vorentwurfes für den Rahmenplan
- 2. Stufe (10-11/91): Strategie zur Erneuerung (Kosten, Finanzierungen, Einsatz von Rechtsinstrumenten)
- 3. Stufe (02-06/92): Prüfung der Realisierungsmöglichkeiten und Detailkonzepte, Beteiligung „Träger öffentlicher Belange“ und Bürgerbeteiligung, vorläufiger Endbericht
- 4. Stufe (04/96-10/96): Überarbeitung und Ergänzung der Text- und Kartenteile, Ämter-Abstimmungen, Schlußredaktion

3. Durchführung der „Voruntersuchungen“

3.1 Beurteilungsgrundlagen

Gemäß § 141(2) BauGB kann die Gemeinde von „Vorbereitenden Untersuchungen“ gemäß § 141(1) BauGB absehen, wenn „hinreichende Beurteilungsunterlagen“ vorliegen. Die im Kapitel I beschriebene „Voruntersuchungen“ stellen solche Beurteilungsgrundlagen dar. Sie wurden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens gemäß § 143 (1) BauGB von der höheren Verwaltungsbehörde anerkannt.

3.2 Arbeitsgrundlagen

Im Zuge der Bearbeitung wurden umfangreiche Arbeitsgrundlagen erstellt, die der Rahmenplanung zugrunde liegen, aber in diese Endfassung der Rahmenplanung nicht mehr aufgenommen wurden.

Diese sind vorrangig:

- (1) Bestandsaufnahmen
 - Nutzungskartierung
 - Bewertung des Gebäudezustandes
 - Erfassung der technischen Infrastruktur (Straßen, Kanäle, Leitungen)
 - Erfassung der Eigentumsverhältnisse
 - Auswertung vorliegender Gutachten zur Altlastensituation
- (2) Ziel- Konzepte
 - Strategie der Erneuerung
 - Blockkonzept für die Bereiche
 - a) südlich Schlachthofstraße (Block 3)
 - b) Block 7 (OTEV I / Bäckerei u.a.)
- (3) Protokolle zu Bürgerbeteiligung (Versammlungen) mit Bewohnern
 - Erörterungen mit Gewerbebetrieben im Gebiet
 - Besprechungen mit ansiedlungswilligen Betrieben
 - Abstimmung mit Träger öffentlicher Belange

Diese Unterlagen liegen im Denkmal- und Sanierungsamt vor und können bei Bedarf dort eingesehen werden.

I. Ergebnisse der „Voruntersuchungen“

1. Lage, Verkehrsanbindung und äußere Rahmenbedingungen

1.1 Äußere Standortfaktoren

Von den äußeren Standortfaktoren des Gebietes können als positiv bewertet werden:

- Lage des gegenwärtigen IC-Haltepunkt (Saalbahnhof)
- Nähe zur Innenstadt mit ausreichender Verkehrserschließung
- die zukünftige gute Anbindung an die B 7 Richtung Eisenberg (BAB) über die vorgesehenen Saalebrücken sowie die Lage der zukünftigen B 88 (Wiesenstraße)
- die attraktive Lage des Gebietes am Saale-Ufer.

1.2 Entwicklung auf Nachbarflächen

Die Entwicklung in den angrenzenden Flächen ist gekennzeichnet durch:

- Erstellung eines Gewerbeparkes im Nordwerk II entsprechend den gegenwärtigen Trends („Saale-Park“)
- Nutzung des Nordwerkes I für großflächigen Spezial-Einzelhandel (Baumarkt), Gewerbebetriebe, Fortbildungseinrichtungen usw.
- Umnutzung einer Fläche im Südteil des Gebietes als Autohaus (Verkauf/Werkstatt) mit Parkhaus und Einzelhandelseinrichtungen.

1.3 Einflüsse übergebietlicher Maßnahmen

Die Ziele der Sanierung werden auch beeinflusst von Entscheidungen mit gesamtstädtischer Bedeutung:

Die Führung der zukünftigen B 88 am Rand der Aue bzw. der Saale mit der damit verbundenen Trennung der Wohnbau- und Gewerbeflächen von dem Freiraum. Der Wohnstandort „Unteraue“ wird in seiner Wohnqualität beeinträchtigt.

2. Städtebauliche Problemanalyse/Zusammenfassung

2.1 Potentiale des Gebietes

Als innergebietliche Potentiale für eine Erneuerung können herangezogen werden:

- günstige Erreichbarkeit des Saalbahnhofes
- ausreichende Versorgung mit leitungsgebundener Energie (Elektrik, Erdgas)
- Nähe zum Landschaftsschutzgebiet „Mittleres Saaletal“.
- Erhaltenswerte gewerbliche Gebäude mit positiver Stadtbildwirkung sind insbesondere:
 - Teile des ehemaligen Gaswerkes mit Nebengebäuden
 - die Villa Löbstedter Straße 49 (GEFRU) mit histor. Lagergeb.
 - ehemalige Schlachthofvilla (Ecke Schlachthofstraße)
 - ehemalige Bäckerei
 - Umspannwerk Nord (ehem. Schaltzentrale)

2.2 Probleme des Gebietes

Schwerpunkte der Probleme des Gebietes sind:

- (1) Die überwiegende Zahl der gewerblich genutzten Gebäude ist in einem sehr schlechten Zustand, so daß in der Regel ein Abbruch erforderlich ist, wenn nicht aus Stadtbild-Gründen eine Erhaltung und ein notwendiger Aus- und Umbau angestrebt wird.
- (2) Die Wohngebäude südlich Schlachthofstraße haben erhebliche Mängel hinsichtlich Bausubstanz und haustechnischer Ausstattung. Der Block 3 bedarf der städtebaulichen Neuordnung (Entkernung, Schließung der Blockstruktur).
- (3) Große Teile der Gewerbeflächen werden gar nicht (Brachen) oder nur unzureichend bzw. als Lagerfläche genutzt. Der Block 7 bedarf der städtebaulichen Neuordnung (Entkernung, Altlastensanierung, Erschließungsanlagen)
- (4) Eine Reihe der bisherigen Industrieflächen muß als „Altlasten-Verdachtsflächen“ bezeichnet werden. Besonders große Mißstände werden für folgende Flächen erwartet:
 - Tanklager GUS
 - ehemaliges GaswerkAngesichts der Aue als Teil des Grundwassersystems ist die vorhandene Grundwasserbelastung mit Risiken verbunden.
- (5) Innerhalb des bebauten Bereiches ist der Freiflächenanteil völlig unzureichend. Die Erreichbarkeit und städtebauliche Anbindung der Saale-Aue ist nicht ausreichend.
- (6) Erneuerungsbedürftig ist weiterhin die technische Infrastruktur (Straßen, Kanäle und die übrigen Versorgungsmedien).
- (7) Für den überwiegenden Teil des Gebietes muß das Stadtbild als völlig ungenügend beurteilt werden. Gegenwärtig hat das Gebiet deshalb ein negatives Image.
- (8) Von dem (inzwischen eingestellten) Heizwerk Nord gingen erhebliche Umweltbelastungen durch luftbelastende Emissionen aus. Neben dem Verkehr verbleiben als Emittenten der Schlachthof (Geruch) und die Deutsche Bahn AG (Lärm).
- (9) Eine Reihe von Flächen sind in der Verfügung von Unternehmen, die aufgrund spezifischer Rahmenbedingungen relativ wertvolle Grundstücke zurückhalten. Diese Rahmenbedingungen sind insbesondere:
 - Auflagen in den Kaufverträgen mit der Treuhand, daß bei einer Wiederveräußerung innerhalb von 5 Jahren „Gewinne“ (Wertzuwachs) abgeführt werden müssen;
 - Teile der Flächen sind mit Altlasten belastet, die nur mittelfristig beseitigt werden können.

II. Rahmenplanung

1. Beteiligung an der Rahmenplanung

- 1.1 Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange
Soweit es sich um städt. Dienststellen handelt, wurden die folgenden fachlichen Ziele formuliert:

1.1.1 Untere Naturschutzbehörde

Die Saaleaue ist als Teil des LSG „Mittleres Saaletal“ von einer Bebauung freizuhalten. Die Pappeln entlang Wiesenstraße (Block 7) sind vollständig zu erhalten. Die Auen-Renaturierung nördlich HW-Damm mit Flutmulden und Bepflanzung soll nachrichtlich in den Rahmenplan aufgenommen werden.

1.1.2 Untere Wasserbehörde

Durch die Versiegelung des Bodens wird die Grundwasserneubildung eingeschränkt. Da auf Parkplätzen nur gering belastetes Niederschlagswasser anfällt, ist bei der Errichtung von PKW-Stellplätzen ein versickerungsfähiger Belag (z. B. Rasengittersteine, Pflaster mit Abstandhaltern) zu verwenden.

Straßenregenwasser ist der zentralen Kläranlage zuzuführen. Die Anbindung ist mit der Stadtwerke Jena GmbH abzustimmen. Unbelastetes Niederschlagswasser soll nach § 57 Abs. 3 ThürWG versickert werden. Die unbelasteten Dachwässer sind in die Versickerungsmulde einzuleiten, deren Überlauf der Saale zuzuführen ist.

1.1.3 Untere Abfallwirtschaftsbehörde

Über Sanierungsverfahren bei Bodenbelastung kann erst nach einer Gefährdungsabschätzung befunden werden. Hingewiesen wird auf das Altlasten - Verdachtsflächen - Kataster der Stadt Jena. Für Lärmschutzwälle kann nur unbelastetes Material eingesetzt werden. Im Bereich südlich Schlachthofstraße sind Wertstoff-Behälter einzuordnen.

1.1.4 Untere Immissionsschutzbehörde

Die Wohnbereiche entlang B 88 (neu) bedürfen geeigneter Lärmschutzmaßnahmen. Diese können sein:

- Orientierung von Wohn- und Schlafräumen an der straßenabgewandten Gebäudeseite
- Gewerbe - Nutzung anstelle WE
- Einbau Schallschutzfenster bzw. Isolierglasfenster gemäß Wärmeschutzverordnung.

- 1.2 Stellungnahmen sonstiger städtischer Dienststellen
Im Rahmen von Erörterungsgesprächen und Vermerken haben die nachfolgenden Dienststellen im wesentlichen die folgenden fachlichen Ziele formuliert:
- 1.2.1 Wirtschaftsförderung
Die Vorgaben für die Gestaltung der Gewerbeflächen sollten beschränkt werden auf wenige Punkte. Größere Entscheidungsspielräume sollten insbesondere bei den Oberflächenmaterialien gewährt werden. Ein zusätzliches Gründerzentrum zum vorhandenen Technologiezentrum (TIP) ist nicht notwendig.
- 1.2.2 Verkehrsplanung/Stadtplanungsamt
Die Löbstedter Straße soll insgesamt Haupterschließungsstraße bleiben. Ein Umbau des südlichen Eingangsbereiches als „Verkehrsberuhigter Bereich“ mit Wohnstraßencharakter wird eher negativ beurteilt. (Darüber ist eine Entscheidung des Stadtrates notwendig).
Die Bushaltestellen in der Löbstedter Straße sollten liegen
- Höhe Saalbahnhof
 - Bereich Schlachthof (noch offen)
 - Bereich OBI (ehem. Heizwerk).
- Die Fragen
- Stellplätze im öffentlichen Straßenraum
 - Verlauf der Fahrradtrasse südlich Schlachthofstr. müssen noch offen bleiben.
- 1.2.3 Garten- und Friedhofsamt
Für die Straßentypen werden folgende Baumarten vorgeschlagen
- | | |
|--|---|
| - Straße mit oberörtl. Bedeutung
(Wiesenstraße) | Winterlinde
(Tilia Cordata) |
| - Haupterschließungsstraße
(Löbstedter Straße) | Ahorn (Spitz- und
Bergahorn) |
| - Erschließungsstraße
(Am alten Gaswerk) | Stieleiche
(Quercus Robur)
Winterlinde
(Tilia Cordata) |
| - Stichstraße/Anliegerstraße | Differenzierung
möglich nach
- Mehlbeere
- Weißdorn
- Blumenesche |
- Öffentliche Spielflächen sind im Planungsbereich nicht vorgesehen (d.h. ersatzloser Wegfall vorhandener Spielplatz Griesbrücke). Die Freiflächen sollen sich auf eine Spielwiese beschränken.
- 1.2.4 Stadtplanungsamt/Bebauungsplanung
Für den Bereich Schlachthofstraße mit Autohaus sollte eine Mischgebietsausweisung als Übergangszone von WA-Gebiet im Süden und GE-Flächen im Norden vorgesehen werden. Wegen der Unklarheit über die Ausbildung des Knotens an der Griesbrücke (B7/B88) ist die Planung für den südlichen Eingangsbereich noch nicht abschließend möglich. Eine punktartige Dominante ist dort jedoch wahrscheinlich. Eine Einzäunung der Grundstücke zur Straße hin sollte möglichst unterbleiben.
- 1.2.5 Tiefbauamt
Der Ausbau der Löbstedter Straße soll für Geschwindigkeiten von 50 km/h für LKW-Begegnungsfälle ausgebaut werden (6,5 m Fahrbahn).

1.3 Bürgerbeteiligung

Im März 1992 erfolgte eine Bürgerversammlung im Gebiet, die vorrangig von den Wohnungsmietern südlich der Schlachthofstraße genutzt wurde. Aus diesem Grunde wurde eine gesonderte Besprechung mit den gewerblichen Nutzern des Gebietes im April 1992 angesetzt.

Im Jahr 1995 erfolgte eine Eigentümerversammlung für den Block 3 (Wohnschwerpunkt). In Verbindung mit dem Verein „Ein Dach für Alle“ wurde im Frühjahr 1996 eine Anwohner-versammlung zu den Verkehrsproblemen durchgeführt.

1.3.1 Interessen der Wohnungsmieter

Das Ergebnis der Erörterung mit den Wohnungsmietern war:

- der Wohnstandort ist bereits heute extrem belastet; eine weitere Verschlechterung durch den Bau einer neuen Erschließungsstraße entlang der Saale würde die Wohnbedingungen zusätzlich verschlechtern
- die Wohnungsmieter befürchten, daß sie bei einer abschnittsweisen Realisierung der neuen Erschließungsstraße eine erhöhte Verkehrsbelastung auf der Lößstedter Straße hinnehmen müssen, was erhebliche Nachteile für das Wohnen mit sich bringt
- die Gebäudesubstanz wird sehr kritisch gesehen, so daß sich die Frage stellt, ob die Bausubstanz eine Erhaltung der Wohnungen überhaupt sinnvoll ist
- es bestehen große Ängste hinsichtlich der notwendigen Umsetzungen und der dabei entstehenden Härten und Kosten.
- Für einen Teil der Bewohner stellt das Gebiet jedoch vertraute Umgebung dar, so daß trotzdem der Wunsch überwiegend bestand, dort wohnen zu bleiben.

1.3.2 Interessen der vorhandenen Gewerbebetriebe

Die Gespräche mit den Gewerbebetrieben haben gezeigt, daß Investitionsimpulse im Gebiet zu erwarten sind. Eine Neuordnung und Verbesserung mit einer städtebaulichen Aufwertung des Gebietes wird grundsätzlich begrüßt. Im Zuge der Neuordnung und Modernisierung der einzelnen Betriebsgrundstücke werden voraussichtlich Teilflächen für andere Gewerbebetriebe frei.

Investitionsabsichten (bzw. Absichten zur Neuordnung der Flächen) bestehen bei

- Schlachthof Jena GmbH
- Autohaus
- Druckbehälterbau
- Brennstoffhandel (Teilflächen)
- GEFRU Südfrüchte
- Bilfinger & Berger (ehem. OBUG I)

1.3.3 Einschätzung externer Firmen

Außerdem wurden ansiedlungswillige Betriebe zu den Lagebedingungen und Infrastruktur-Voraussetzungen bei einer möglichen Niederlassung befragt. Die Interessenten an einer Niederlassung im Gebiet sehen die Standortqualitäten des Gewerbegebietes positiv. Ein Angebot von einem Handwerkerpark bzw. Gewerbe-Center wird von fast allen Interessenten für richtig gehalten. Der Planungsansatz entspricht den wesentlichen Erwartungen der Betriebe.

2. Sanierungsziele

2.1 Leitbild für die Erneuerung Unteraue

Die Ziele für die Erneuerung des Gebietes lassen sich zusammenfassen in folgenden Kernaussagen:

- (1) Angesichts der Arbeitsmarktsituation muß gerade bei der besonderen Situation in Jena gesichert werden, daß die vorhandenen, geeigneten Flächen für Produktion und produktionsnahe Dienstleistungen erhalten und aktiviert werden.
- (2) Bei fehlender oder geringer Nachfrage nach Flächen für Betriebe im Produktionssektor kann die kommunale Strategie nur heißen:

**Förderung und aktive Entwicklung von vorhandenen oder
sich in Gründung befindenden Betrieben aus der Region.**

- (3) Zukunftsorientierte und keine „billige“ Gestaltung des Gewerbegebietes unter Berücksichtigung besonderer städtebaulicher und ökologischer Ansprüche.
Die Stadt Jena strebt eine zügige und umfassende Erneuerung des Gewerbegebietes Unteraue an, um
 - in dem innenstadtnahen Gebiet möglichst viele, qualifizierte Arbeitsplätze zu schaffen
 - eine langfristige Sicherung des hochwertigen Gewerbebestandes bei einer zukunftsweisen- den Gestaltung zu erreichen.

2.2 Städtebauliche Sanierungsziele

2.2.1 Art der Nutzungen

- (1) Nördlich der Schlachthofstraße: zulässig sollen sein Betriebe gemäß § 8(2) BauNVO Gewerbegebiet, jedoch ohne Lagerhäuser und größere Freilagerplätze, Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe über 400 qm Verkaufsfläche; sowie Wohnungen gemäß § 8(3) BauNVO.
- (2) Der Bereich des Autohauses „JECAR“ und die Flächen südlich des Schlachthofes haben als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO die Funktion, einen angemessenen Übergang von Gewerbe und Wohnen zu ermöglichen.
- (3) Südlich des Autohauses „JECAR“: zulässig sind die Anlagen gemäß § 4 BauNVO (Allgemeines Wohngebiet). Ausnahmsweise sind dort gemäß § 4(3) BauNVO möglich Betriebe des Beherbergungsgewerbes und nicht störende Gewerbebetriebe.

2.2.2 Maß der Nutzungen

Angestrebt wird eine hohe Dichte auf den Grundstücken bei Erhaltung von Frei- und natur-nahen Flächen. Dazu sollen gelten

als Obergrenze: GRZ = 0,6*) GFZ = 1,6	Gesamtgebiet
als Untergrenze: BMZ = 2,0	Gewerbeflächen

*) Eine GRZ > 0,6 ist bis 0,8 zulässig, wenn ein Ausgleich in Form von Dach- bzw. Fassadenbegrünung erfolgt.

Die Höhenentwicklung der Bebauung muß sich an der vorhandenen Bebauung orientieren, die aufgrund ihrer Ortsbildprägenden Wirkung oder ihres guten Zustandes wegen erhalten wird. Um die Eingangssituation aus Richtung Stadtmitte her zu markieren, wird südlich der Griesbrücke eine mehrgeschossige Bebauung als Dominante vorgeschlagen, die sichtbar den Eingang zum Sanierungsgebiet Unteraue betont. Die anschließende Wohnbebauung wird mit drei bis vier Geschossen der vorhandenen Höhe der Bebauung aus der Gründerzeit im südlichen Bereich des Gewerbegebietes angepaßt.

Im Bereich des alten Gaswerkes ist die Neubebauung sowohl in ihrer Baumasse, ihrer Höhe als auch in der architektonischen Ausprägung zurückhaltend zu gestalten, damit die dominante Wirkung der Ortsbildprägenden Gebäude des alten Gaswerkes und des „Konsum-Komplexes“ erhalten bleibt.

2.2.3 Besondere Festsetzungen

Auf den in der Karte „Städtebau“ genannten Standorte werden die dort angegebenen „Gewerbe-Infrastruktur-Einrichtungen“ angestrebt:

- Zentrum für produzierende Klein- und „Handwerksbetriebe“ mit
 - hoher Arbeitsintensität
 - innovativer Produktionspalette
 - vorzugsweise mit örtlichen Betrieben aus Zukunftsbranchen
 - einem Bedarf an Service-Einrichtungen

Die zu erhaltenden stadtbildwirksamen Gewerbegebäude sind in der zeichnerischen Darstellung des Rahmenplanes gesondert gekennzeichnet.

Baugrenzen gelten in den folgenden Abschnitten:

- Löbstedter Straße
- Wiesenstraße bis südl. Autohaus „JECAR“
- Schlachthofstraße
- Am alten Gaswerk.

Damit soll die Geschlossenheit der Bebauung in den „Einfahrt-Situationen“ erhalten bzw. hergestellt werden. Bei den übrigen Blockseiten werden durch Baugrenzen Flächen für ein „Straßenbegleitgrün“ gesichert.

2.2.4 Gestaltungsziele

Für die gewerblichen Bauflächen gelten folgende Gestaltungsgrundsätze:

- die Flächen sind grundsätzlich in folgender Weise zu zonieren
 - ° Straßenbegleitgrün, Besucherparkplätze
 - ° Hauptgebäude mit Büro, Empfang usw. (soweit nicht im 1. OG untergebracht)
 - ° Produktion
 - ° Lager/Reserve- und Abstellflächen
- der Mindestabstand zur Straße beträgt 3,0 m, soweit keine Baugrenzen andere Maße festsetzen
- Dächer mit Dachneigungen unter 15° sind zu begrünen. Damit kann auch ein Ausgleich der GRZ gemäß § 19(4) BauNVO erreicht werden.
- Als Oberflächenmaterialien sind nur zulässig Putz, Ziegelmauerwerk, Beton und Glas. Holz, Kunststoff und Metalle sind sichtbar nur für tragende Bauteile und Fenster sowie in begründeten Ausnahmefällen einsetzbar.
- Werden Grundstücke zur Straße hin eingefriedet, sind folgende Materialien zulässig: Hecken, Metallgitter, Holz; Zäune sind mit einem Pflanzstreifen von min. 1,0 m abzupflanzen, wobei das Freihalten der Sichtdreiecke zu gewährleisten ist.
- Straßenecken sind durch bauliche Maßnahmen zu betonen.

2.3 Städtebauliche Zielstellung zum Verkehr

2.3.1 Individualverkehr

Die Anbindung des Gebietes an das Straßenhauptnetz soll erfolgen von

- Osten: an die B 7 (zur A 9) über eine zu errichtende Saalebrücke
- Norden: über Wiesenstraße an B 88 (niveaufreie Kreuzung der Eisenbahn notwendig)
- Westen: langfristig ist eine niveaufreie Kreuzung des Bahngeländes vorgesehen
- Süden: über Wiesenstraße/Löbstedter Straße an B 88 (alt)

Innerhalb des Gebietes übernehmen folgende Straßen die Funktionen:

Funktion	Straße
Sammel- bzw. Anliegerstraße	Löbstedter Straße (nördl. „JECAR“)
Anliegerstraße mit Erschließungsfunktion	Schlachthofstraße Am alten Gaswerk
Anliegerstraße mit Erschließungs- und Aufenthaltsfunktion	Löbstedter Straße (südl. „JECAR“) Erschließung Block 7/ nördlich Schlachthof

Die Löbstedter Straße erhält lediglich 3 Anbindungen an die Wiesenstraße (B 88, neu). Davon wird die südliche zur Führung des Busses benötigt.

2.3.2 ÖPNV

Für den besseren Zugang aus dem Gebiet (Löbstedter Straße) zum Saalbahnhof ist die vorhandene Bahnsteigunterführung, in Höhe Löbstedter Straße 16/18, nach Osten zu erweitern.

Im Bereich der Dornburger Str. besteht die Straßenbahnhaltestelle E.-Höllein-Platz in fußläufiger Entfernung zum Gebiet. Dieser Haltepunkt ist mit Fußwegebeziehungen durch eine Unterführung angebunden. Damit erhalten die Wohngebiete im Bereich Naumburger Straße einen geeigneten Zugang zur Saale-Aue.

Außerdem wird über die Löbstedter Straße die vorhandene Bus-Linie bei Bedarf in regelmäßigen Taktzeiten geführt werden können. Haltepunkte sind im Gebiet

- im Bereich des Wohnungsquartiers/zukünftige Unterführung zum Saalbahnhof
- OBI/Block 7

Über die Erhaltung der gegenwärtigen Haltestelle am Schlachthof ist noch zu entscheiden

2.3.3 Fahrrad- und Fußwege

Eine Fahrrad-Trasse als Nord-Süd-Erschließung wird realisiert entlang der neuen Wiesenstraße mit Zufahrtsmöglichkeiten zur Löbstedter Straße. Der Fahrradweg soll deshalb auch an die „abgehängten“ Straßen angebunden werden.

Die Fußwege-Achsen

- Saalbahnhof - Löbstedter Str. - Aue (Freizeitbereich)
- Emil-Höllein-Platz - Eisenbahnunterführung - Am alten Gaswerk (einseitiger Gehweg notwendig)
- Kleingärten - Saale/Aue

sind vorrangig und attraktiv (Begrünung, Sicherheit bei Querung Hauptverkehrsstraße) auszubauen.

2.3.4 Stellplätze

Die Stellplatzversorgung soll im gesamten Sanierungsgebiet vorrangig auf den jeweiligen Grundstücken und nur ausnahmsweise im öffentlichen Straßenraum erfolgen. Einseitig sollen folgende Straßen Stellplätze (markiert) erhalten

- Löbstedter Straße (südl. Schlachthofstraße)
- Erschließung Block 7/nördlich Schlachthof
- Wiesenstraße (alt).

Zur besseren Ausnutzung der Flächen soll im Block 7 eine Parkpalette angestrebt werden.

2.4 Zielstellung für die ökologische Erneuerung

2.4.1 Flora/Fauna (Biotop-Entwicklung)

Die Saaleaue muß als Teil des LSG „Mittleres Saaletal“ von einer Bebauung freigehalten werden. Zu prüfen sind eine Renaturierung der Aue (Vernässung zeitweise) und eine damit ermöglichte Anreicherung des Biotops. Der Gesamttraum soll durch Freiflächen und Vegetationsbänder möglichst naturnah gegliedert werden.

Die Straßenbäume sind gemäß der Stellungnahme vom 3. 09. 96 einzuordnen.

2.4.2 Wasser

Die Regenwasserabführung soll in einigen Blöcken über offene Gräben und naturnahe Vorfluter zur Versickerung im Auebereich (mit Vorklärung) erreicht werden. Der Schutz des Grundwassers ist durch Altlasten-Sanierung und bauliche Vorkehrungen beim Umgang mit gefährlichen Stoffen zu gewährleisten.

2.4.3 Boden

Die notwendige Altlasten-Sanierung ist durch „Einkapselung“, Beseitigung oder Reinigung belasteter Böden möglich.

Die am stärksten kontaminierten Standorte sollen nach Sanierung genutzt werden für Stellplätze, Baulager, Wertstoff-Hof usw.

Anzustreben ist die Nutzung des bei der Altlasten-Sanierung anfallenden, gereinigten Bodens für (gesicherte und begrünte) Lärmschutzwälle sowie zur Gliederung des Raumes, sofern nicht eine Entsorgung außerhalb des Gebietes notwendig ist.

2.4.4 Lärm

Notwendig ist die Schaffung eines ausreichenden Schallschutzes gegenüber dem Bahngelände durch Stellung der Gebäude und zwischengelagerte Lärmschutzelemente insbesondere im Bereich der Wohnbebauung in der südlichen Lößstedter Straße. Die Lärmbelastung der Kleingärten wird durch einen Wall mit Abpflanzungen vermindert. Im südlichen Teil sollen die vorhandenen Kleingärten verlagert werden. Für die Wohnbebauung südlich Schlachthofstraße müssen im Bebauungsplanverfahren für die neue Wiesenstraße (B 88 neu) aktive und/oder passive Lärmschutzmaßnahmen festgelegt werden.

2.4.5 Landschaftsbild

Eine Neuordnung der Kleingartenflächen unter Wahrung von Abständen zur Erschließungsstraße und Saale ist aus stadtplanerischer Sicht auch im Hinblick auf das Landschaftsbild notwendig.

Dort, wo kein Straßenbegleitgrün möglich ist und wo größere Gebäudekomplexe eine großzügige Freiraumgestaltung nicht zulassen, ist eine Fassaden- und Dachbegrünung festzusetzen.

2.4.6 Energieverwendung

Der Einsatz von Anlagen der Wärme-Kraft-Kopplung (BHKW- Lösungen) ist anzustreben. Zu prüfen ist die Nutzbarkeit von Abwärme am Standort des Wärmeanfalls.

Bei Umbaumaßnahmen sind die erhöhten Anforderungen an Wärmedämmung gemäß der Wärmeschutzverordnung anzustreben.

Auf das Energiesparprogramm der Stadt Jena vom 25. 03. 95 wird hingewiesen.

2.4.7 Abfall

Es besteht ein Bedarf für einen Iglu-Standplatz im Bereich der bisherigen Wiesenstraße/ Lößstedter Straße. Ein entgeltiger Standort ist noch festzulegen.

Für den Arbeitsbereich „Freiraum und Grünordnung“ liegt ein Sondergutachten vor, dessen Ziele im Zuge der Sanierung zu berücksichtigen sind.

3. Rahmenplanung

3.1 Rahmenplan „Nutzung“

Die Karte „Nutzung“ hält die räumlichen Ausprägungen fest für die Zielvorstellungen zu

- Art der Nutzungen
- Maß der Nutzung (GRZ; Geschosshöhe)
- angestrebten Grenzen (Bau-, Grundstücks-)
- Infrastruktureinrichtungen (Stellplätze, Spielplätze, Freizeitanlagen, Schallschutz, Kleingarten usw.)

Schwerpunkt für Flächen besonderer Zweckbestimmung sind

- Block 7 Zentrum für produzierendes Kleingewerbe und Handwerksbetriebe
- Block 1 Infrastruktur
- Block 11 Aue-Renaturierung
Freizeit/Sportgelände

Dabei war die Verfügbarkeit dieser Flächen mitbestimmend für die räumlichen Konkretisierung.

Hinsichtlich des Schallschutzes am Saalbahnhof bedarf es Berechnungen, ob ein passiver baulicher Schutz ausreichend ist oder eine aktive Lärmschutzmaßnahme nötig wird. Von den Altlasten-Verdachtsflächen wurden nur die Schwerpunkte (Tanklager, Gaswerk) dargestellt.

3.2 Rahmenplan „Städtebauliche Vorgaben Verkehr“

Die zeichnerische Darstellung in der Karte „Ziele Verkehr“ konkretisiert die im Abschnitt 2.3 dargestellten Zielstellungen insbesondere hinsichtlich

- Verkehrssystem (Funktion der Straßen)
- ÖPNV-Angebot (Haltestellen)
- Fußweg- bzw. Fahrradtrassen (Lage)
- Stellplatz-Angebot im öffentlichen Raum

3.3 Rahmenplan „Freiraum und Grünordnung“

Die Karte 3 „Freiraum und Grünordnung“ beschreibt die räumliche Festlegung im Sinne der Sanierungsziele im Abschnitt 2.4. zur „ökologischen Erneuerung“. Dargestellt werden insbesondere

- Baumstandorte und Vegetationsbänder
- Schwerpunkte der Hof- und Vorgartenbegrünung
- Lage der Entwässerungsmulden
- Spielflächen, Kleingärten
- Freizeitbereich
- Aue-Renaturierung
- Dachbegrünung

3.4 Rahmenplan „Maßnahmen Städtebauförderung“

Die Karte 4 „Maßnahmen Städtebauförderung“ hält die Maßnahmen lagemäßig fest, die im Rahmen der Städtebauförderung finanziell aus dem Bund-Land-Programm getragen werden sollen.

- (1) Planungen
 - Bebauungspläne
 - Nutzungs- und Gestaltungskonzepte für Einzelflächen und Einzelgebäude
- (2) Grunderwerb
 - Dauerhaftes Eigentum der Stadt
 - Zwischenerwerb
- (3) Ordnungsmaßnahmen
 - Abbrüche
 - Altlastensanierung (Voruntersuchungen)
 - Erschließungen (Straßen, Stellplätze, Spielflächen)
 - Begrünungsmaßnahmen (einschließlich Verlagerungen)
 - Neuordnung Aue (soweit nicht als Ausgleichsmaßnahme finanziert)
- (4) Baumaßnahmen
 - Sicherung der Wiederbewohnbarkeit
 - Förderung von speziellen Einrichtungen der „Gewerbe-Infrastruktur“

4. Maßnahmen zur Sanierungsdurchführung

4.1 Begründung des Sanierungsverfahrens

Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes liegt im langfristigen Interesse aller derzeitigen und zukünftigen Verfügungsberechtigten, weil damit erreicht werden kann:

- Sicherung der städtebaulichen Ziele und damit Schaffung von Planungs- und Investitionssicherheit
- Verhinderung unerwünschter Nutzungen und Entwicklungen
- Beschleunigung des Erneuerungsprozesses und Bereitstellung von Durchsetzungsinstrumenten
- Einsatz öffentlicher Mittel der verschiedenen Förderschienen

Das „umfassende Verfahren“ mit „Genehmigungsvorbehalten“ sowie der Ausgleichsbetragsregelung und der damit verbundenen „Kaufpreisprüfung“ ist aus folgenden Gründen notwendig:

- um die weitgehenden Sanierungsziele sichern zu können, sind die rechtlichen Möglichkeiten des allgemeinen Städtebaurechtes (Bebauungsplan) in diesem Gebiet allein nicht ausreichend, da die BauNVO nicht alle Ziele „abdeckt“
- zur Sicherung eines angemessenen Bodenpreis-Niveaus ist es notwendig, Kaufverträge ablehnen zu können, die von „spekulativen“ und überhöhten Kaufpreisvorstellungen ausgehen
- bei einem Verzicht auf Erschliessungsbeiträge gemäß KAG zur Entlastung der Betriebe.

Das Sanierungsverfahren bindet selbstverständlich die Stadt Jena selbst bei

- Ankauf und Veräußerung von Grundstücken
- Durchführung von Baumaßnahmen auf städt. Grundstücken.

- 4.2 Maßnahmen-Übersicht (städt. Projekte)
- 4.2.1 Weitere Vorbereitung Gutachten/Pläne:
- Altlasten
 - Zentrum für produzierende Klein- und Handwerksbetriebe
 - Umnutzung altes Gaswerk
 - Energiekonzept
 - Entwässerungssystem
 - Bebauungspläne
 - Planungshilfen
- Öffentlichkeitsarbeit/Fortbildung:
- Faltblätter
 - Ausstellungen
 - Seminare
- 4.2.2 Grunderwerb einschl. Entschädigungen bzw. Zwischenerwerb:
- OTEV I
 - OTEV II
 - Bäckerei
 - Tanklager
 - Kleingärten-Fläche (Löbstedter Str.)
 - Spielflächen
 - Unterführung Saalbahnhof
 - Neuordnungsf lächen im Block3 (Recycling, Druckbehälterbau)
 - Kleingärtenflächen der Aue
- 4.2.3 Freimachung von Flächen:
- OTEV I (Teile)
 - OTEV II
 - Bäckerei (Teile)
 - GEFRU (Teile)
 - Konsum/Möbelbaracke
 - Tanklager
 - Kleingärten (Löbstedter Str.)
 - Neuordnung Block 3 (Recycling, Druckbehälterbau)
- 4.2.4 Altlastensanierung:
- OTEV I/Block 7
 - Tanklager
- 4.2.5 Umbau von Straßen:
- Löbstedter Straße südl. Autohaus „JECAR“ bis Einmündung zukünftige B 88 (neu) als Wohnstraße
 - Löbstedter Straße mit Stichstraße als gewerbl. Erschließungs- bzw. Sammelstraße
 - Am alten Gaswerk
 - Erschließung Block 7
- 4.2.6 Ausbau Unterführungen:
- Saalbahnhof
 - Am ehemaligen Tanklager
 - Griesbrücke
- 4.2.7 Anlage von Freiflächen:
- Spielplatz Block 3
 - Spielplatz Kleingartenanlage
 - Freizeitanlage Aue
 - Auen-Renaturierung (ohne Ausgleichsmaßnahmen)
- 4.2.8 Bezuschussung gewerbl. Bauvorhaben:
- Stellplatzanlage Block 7
 - Ökologischer und städtebaulicher Mehraufwand
- 4.2.9 Bezuschussung Wohnbauvorhaben/Modernisierung:
- Planungshilfen
 - Förderung städtebaulicher Mehraufwand
 - Sicherung Gebäudesubstanz
 - Herstellung Wiederbewohnbarkeit;
 - Modernisierung

4.3 Kostenschätzung

4.3.1 Weitere Vorbereitung

- Rahmenplanung
- Altlasten-Untersuchungen
- Sondergutachten „Zentrum für produzierende Klein- und Handwerksbetriebe“
- Energiekonzept
- Planung Entwässerung
- Bebauungspläne/Grünordnungspläne
- Öffentlichkeitsarbeit
- Gutachten „Altes Gaswerk“
- Planungshilfen für 10 Gebäude
- Wertgutachten

Gesamtkosten für den Abschnitt: ca. 0,8 Mio DM

4.3.2 Grunderwerb

Zentrale Aufgabe ist der Erwerb der „Schlüsselgrundstücke“

- | | | |
|--------------------------------|-----------------|----------------|
| - Bäckerei | : ca. 5 100 qm | |
| - Tanklager | : ca. 9 000 qm | |
| - OTEV I | : ca. 28 000 qm | |
| - Kleingärten | : ca. 17 000 qm | |
| - OTEV II | : ca. 9 000 qm | |
| - Unterführung und Stellfläche | : ca. 1 165 qm | |
| - Neuordnung im Block 3 | : ca. 4 950 qm | ca. 1,8 Mio DM |

Die Kosten für diesen Grunderwerb können verständlicherweise nur schwer geschätzt werden. Als Anhaltspunkte gehen wir von den o. g. Werten aus. Dabei handelt es sich in der Regel nur um einen „Zwischenerwerb“.

4.3.3 Freimachung

Bei der Freimachung (Umsetzung usw.) und für den Abbruch gehen wir für die im Abschnitt 4.2.3 genannten Flächen überschlägig von

ca. 1,4 Mio DM

aus.

4.3.4 Altlasten-Sanierung

Gegenwärtig wenig überschaubar ist die Altlasten-Problematik. Schwerpunkte sind das Tanklager und OTEV I. Es werden Kosten vermutet für OTEV I in Höhe von

ca. 6,0 Mio DM

(Für das Tanklager gibt es noch kein Sanierungskonzept mit Kostenschätzung)

4.3.5 Erschließungskosten

Die Erschließungskosten, soweit sie „öffentlich“ und als Infrastruktur bereitzustellen sind und nicht für den Bau der Wiesenstraße (zukünftig B 88, neu) benötigt werden, werden geschätzt auf

- | | | |
|--|--|----------------|
| - öffentliche Straßen (ohne zukünftige B 88)
ca. 15 000 qm (ca. 400,-DM/qm)
(einschließl. Kanäle usw./Neubau und Instandsetzung) | | ca. 6,0 Mio DM |
| - Grünanlagen (öff.), Spielflächen, Plätze (Umgestaltungsmaßnahmen)
ca. 5 000 qm (ca. 200,-DM/qm) | | ca. 1,0 Mio DM |
| - Unterführung „Am Saalbahnhof“
einschließlich Stellplätze | | ca. 1,0 Mio DM |

4.4 Finanzierung

Neben den Mitteln aus Gemeinde-Verkehrsfinanzierungsgesetz, den EG-Mitteln usw. für die Erschließung von Gewerbegebieten, Altlastenfinanzierungsmöglichkeiten des Landes, Denkmalmittel usw. stehen für die Ordnungs- und Baumaßnahmen und die Zwischenfinanzierung der Grunderwerbskosten die Ansätze der Städtebauförderung in Thüringen zur Verfügung. Wir erwarten aus dieser Quelle einen Gesamtbetrag (einschl. städt. Mittelanteil) von

jährlich: ca. 1,25 Mio DM über insgesamt ca. 8 Jahre.

4.4.1 Die Grundsätze der Städtebauförderung für die gemeindlichen Maßnahmen sind in den Richtlinien des Landes dargestellt.

Förderfähige Kosten sind im Rahmen der Städtebauförderung beispielsweise:

- weitere planerische Vorbereitung (auch für die Gebäudeplanung und die sonstigen öffentlichen Maßnahmen)
- Grunderwerb (Zwischenerwerb)
- Abbrüche, Gebäudeentschädigungen, Umsetzungen
- Zuschüsse für private Maßnahmen aus städtebaulichen Gründen
- Infrastruktur (Straßen, Freiflächen)
- Altlasten-Sanierung, wenn ohne StBauF die städtebaulichen Ziele nicht erreicht werden können.

4.5 Grundsätze zum Einsatz von Städtebauförderungsmitteln auf privaten Grundstücken

Die im Entwurf vorliegenden Städtebauförderungsrichtlinien sehen grundsätzlich vor:

- „Förderfähig sind grundsätzlich die Kosten, die zur Erreichung der Sanierungsziele unabdingbar sind und anderweitig nicht aufzubringen sind.“
- „Vorrang haben Vorhaben, die Anstoßwirkungen auf Privatinvestitionen erwarten lassen.“
- In „Kommunalen Förderprogrammen“ können anerkannt werden:

- (1) Vorhaben zur Verbesserung des Ortsbildes
- (2) Vorhaben auf privaten Freiflächen, die ökologischen Sanierungszielen entsprechen.

Der Einsatz von StBauF-Mitteln ist deshalb auf privaten Grundstücken grundsätzlich möglich mit den Zielen:

- Herstellung von Planungs- und Entscheidungsunterlagen
- Verbesserung der Wohnverhältnisse:
 - (1) Sicherung
 - (2) Wiederbewohnbarkeit
 - (3) Modernisierung und Instandsetzung einschließlich des Wohnumfeldes (Begrünung)
- Verbesserung der Arbeitsverhältnisse:
 - (1) Begrünung von Straßenbegleitflächen und Aufenthaltsflächen
 - (2) ökologische Maßnahmen zur Verbesserung der Luftverhältnisse o.ä.
 - (3) städtebaul. Mehraufwand zur Gestaltung von (vorhandenen) Fassaden.

Der Einsatz von StBauF setzt einen angemessenen Beitrag des Eigentümers bzw. Nutzungsberechtigten an den Kosten unter Berücksichtigung von wirtschaftlichen Vorteilen voraus.

4.3.6 Baukosten

Als „Infrastruktur“ soll auch die Bereitstellung des Zentrums für produzierende Klein- und Handwerksbetriebe mit Service-Einrichtungen angesehen werden.

Für diesen Komplex gehen wir aus von Kosten:

- | | |
|--|----------------|
| - Umbau-Kosten (ca. 7 100 cbm/350,-DM/cbm) | ca. 2,4 Mio DM |
| - Ausstattung | ca. 0,1 Mio DM |

4.3.7 Zuschüsse für private Baumaßnahmen

Außerdem werden für das Projekt Zuschüsse für Private zur Realisierung besonderer Erwartungen an Baugestaltung und ökologischer Freiraumplanung benötigt.

- | | |
|---------------------------------------|----------------|
| - Gewerbebetriebe (ca. 20 Zuschüsse): | ca. 0,8 Mio DM |
| - Wohngebäude: | ca. 1,0 Mio DM |

Gesamtkosten:	22,3 Mio DM
---------------	-------------

Die o.g. Kosten sind nicht vorrangig aus städtischen Haushaltsmitteln zu finanzieren (siehe Seite 24).

4.6 Zeitplan:						Zeitpl
Maßnahmen / Bereiche	1992	1993	1994	1995	1996	1997 u. später
Weitere Vorbereitungen Gutachten Bebauungspläne Öffentlichkeitsarbeit Erörterungen mit Betroffenen	Altlasten; Aufbau Immo.-Fond Ausstellung / Falt - blatt 2-3 Versammlungen Sprechzeit im Büro	Renaturierung Aug; Energiekonzept; Konzept Handwerker- park →	Umnutzung "Am alten Gaswerk" Entwässerungssystem Block 7 Faltblatt 2 →	Altlasten OTEV I Eigentümer Block 3	Wettbewerb OTEV - Flächen Schalluntersuchung Bahn Ausstellung / Faltbl.3 Anlieger am alten Gaswerk	Gewerbecenter Entwürfe / 33 - Reife Dokumentation / Faltbl. 4 →
Gründerwerb Zwischenfinanzierung zuzügl. Wertausgleich			OTEV I / II Kleingartenflächen	ehemals SERO	Saalbahnhofunter - führung Bäckerei Druckbehälterbau	Tanklager
Ordnungsmaßnahmen: Beseitigung baul. Anlagen			OTEV II	Kleingärten (Südeingang)	Nebengebäude Bäckerei Druckbehälterbau	Tanklager OTEV I
Umzug von Betrieben:		Sero / Recycling Verlagerung Kleingärten	Fa. ISO (Leipzig) OTEV (TEAG)	Kohlehandel	Druckbehälterbau	
Erschließung: — Grünanlagen / Entwicklung — Öffentliche Plätze				Baum - Pflanzung Lößstedter Straße / Nord	Neuordnung Klein - gärten	Förderung Begrünung Blöcke 1 - 4 Freizeitanlagen (privat) Spielwiese
Umgestaltung Straßen: incl. "Medien und Stellplätze"			Planung Lößstedter Straße	Ausbau Unterführung (Nord)	"Am alten Gaswerk"	"Am alten Gaswerk" Erschließung Block 7 südl. Heizwerk südl. Schlachthofstr. Umbau Lößst. Str. Unterführung (Saalbhf.)
Altlastensanierung:				Planung Gaswerk (1. BA)	Sanierung Gaswerk (1. BA)	Gaswerk (2. BA) Tanklager
Baumaßnahmen: — Mod. von Betriebsgebäuden (Förderung) — Neubau (Förderung städte- bauliche Ziele)		Planung Handwerkerpark	Umnutzung Städtischer Bauhof Umbau Schlachthof	Umbau GEFRU	OTEV II Bebauung Brennstoff - handel	OTEV I (1. BA.) (Gaswerk) Hotelbau (privat) Neubau Dienstleistungs- zentrum Bäckerei - Restfläche Nachverdichtung OTR
Sonstiges: — Bauberatung (EXWOST)	Kohlehandel	Konsum - Komplex / (GEFRU)	OTEV I OTEV II Bauhofkomplex OBUG I Druckbehälterbau	Baulückenschließung Block 3 Schlachthof TIRO	Block 1 / 2 Neuordnung	
— Wohnungsbau (Wohnteil)			Sicherung / Wiederbewohnbarkeit		Neubau Druckbehälterbau	Neubau Fläche SERO Neubauten Block 1

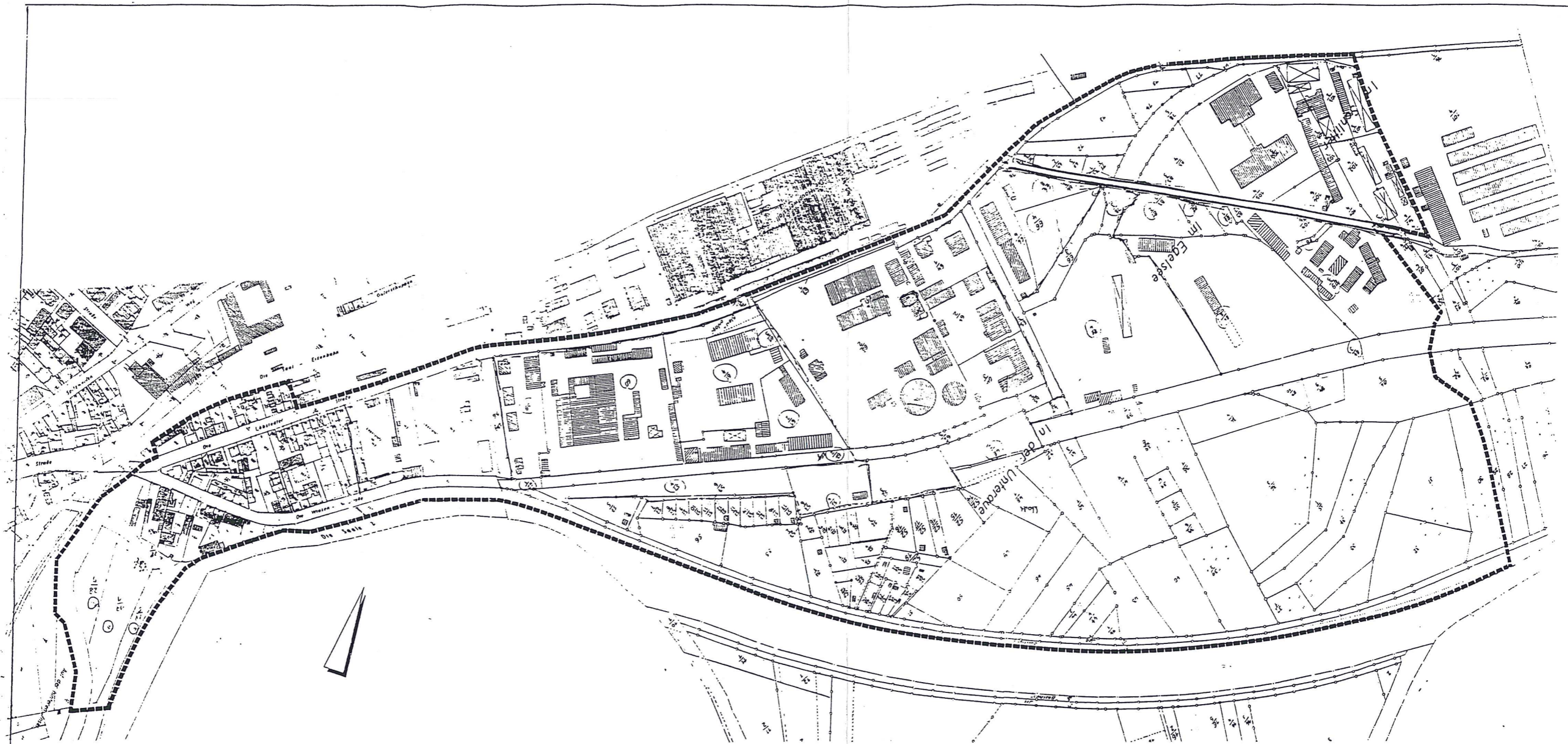
4.7 Flächennutzung Unteraue/Stand 01/94

(A) „Innenbereich“ (§ 30 - 34 BauGB)

	<u>Ist (qm)</u>	<u>Soll (qm)</u>
Mischgebiet (M)	27 848	33 147
Gewerbegebiet (G)	117 017	174 494
davon:		
- Gewerbe/Produktion	30 502	
- Lager	74 865	
- Handwerker	4 007	
- Leer	7 643	
Sondergebiete (SO)	65 792	22 582
davon		
- Energieversorgung	22 042	
- Sonstiges	43 750	
Brache (BRA)	42 499	- -
Grünfläche (Grün)	966	12 255
Verkehrsfläche (V)	41 749	79 222
Zs. Innenbereich	<u>295 871</u>	<u>321 700</u>

(B) „Außenbereich“ (§ 35 BauGB)

Naturnahe Flächen (Bio)	12 239	68 379
Kleingärten (KG)	64 495	70 244
Gärtnereien	29 178	- -
Wiesen/landwirtschaftl. Nutzung	58 540	- -
Zs. Außenbereich	<u>164 452</u>	<u>138 623</u>
Gesamt	<u>460 323</u>	<u>460 323</u>




 Grenze des
 Sanierungsgebietes

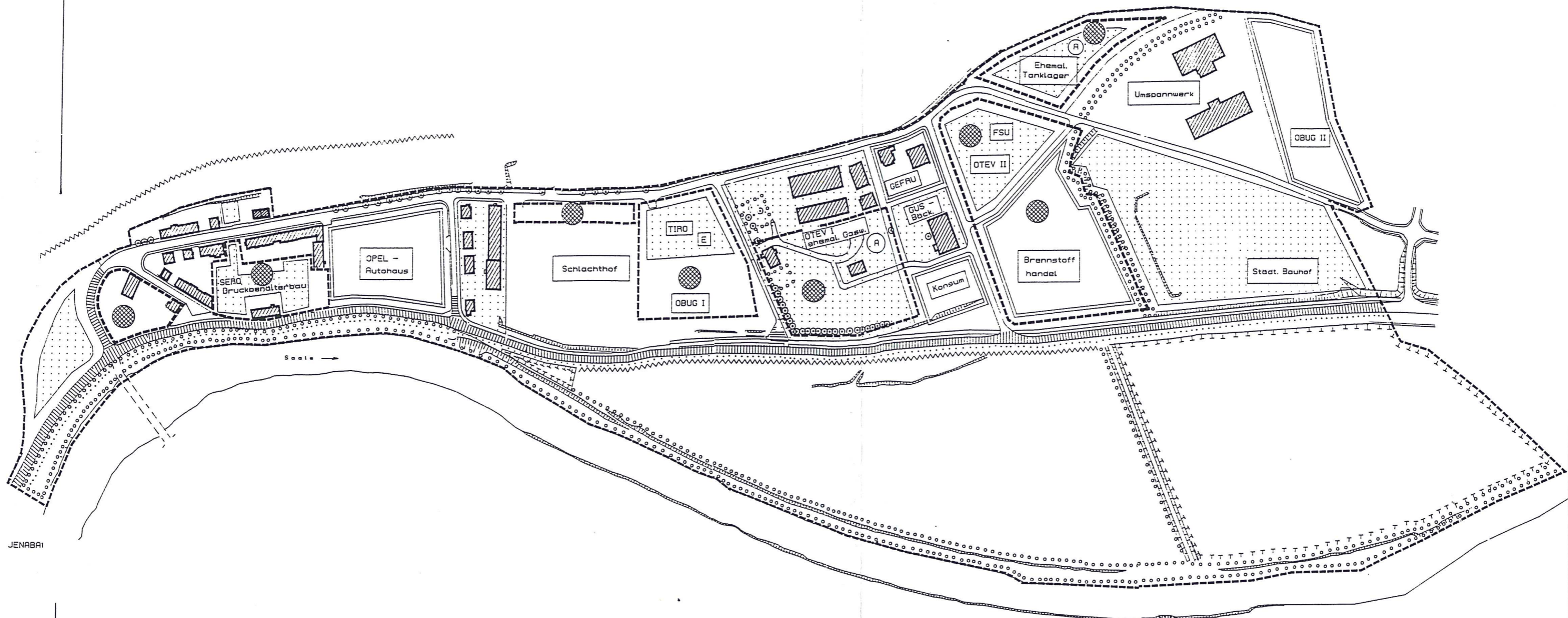
Sanierung Unterzoo
 — Rahmenplan —

Karte: 1
 Abgrenzung des
 Sanierungsgebietes

M.: 1:4000 Stand: 11 / 96

Dr. Lahnen Ferge
 Bearbeiter Gezeichnet




Sanierungsbeauftragter Unterzoo
 Büro für Stadtentwicklungs- und
 Stadterneuerungsplanung
 Dr. Lahnen, Sophienstraße 39, 07743 Jena
 Tel. 03641 / 449396 Fax 0361 / 34795



JENABAI

Legende:



A.) Planungsvorgaben:

-  Neubau Wiesenstraße / incl. Anschlüsse
-  Ausgleichsflächen für Straßenbau
-  Hochwasser - schutz / Grenze




B.) Mängel / Belastungen:




-  Lärmmissionen
-  Emissions - Quellen (Lärm, Geruch o.a.)
-  Städtebauliche Schwächezone
-  Altlastenverdacht

C.) Verfügbarkeit von Flächen:

-  Ankauf möglich (ozw. städt. Eigentum)
-  Investitions - Impulse zu erwarten

D.) Potentiale des Gebietes:

-  Erhaltenswerte Gebäude
-  Landschaftsstruktur - Elemente
-  Großbäume (alt)

-  Grundstücksgrenze
-  Bezeichnung der Fläche
-  Grenze des Sanierungsgebietes

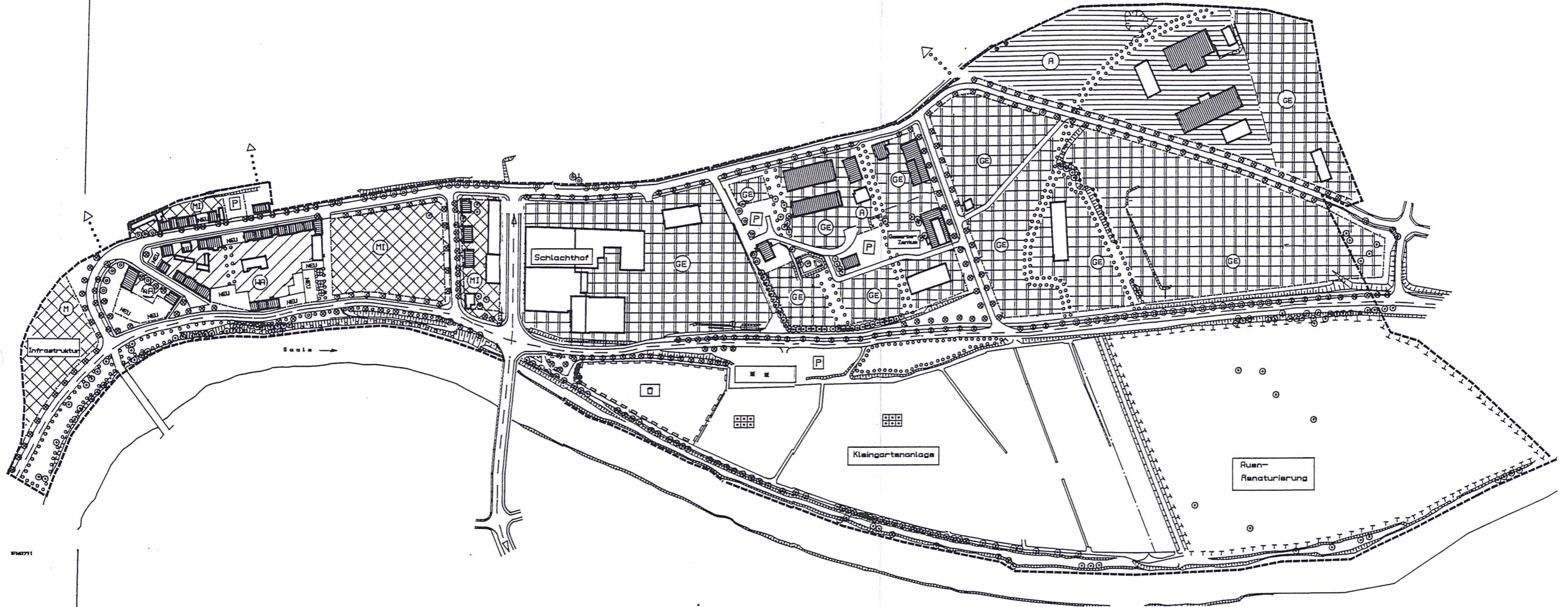


Sanierung Unterarea
 — Rahmenplan —
 Karte: 2
 Bestandsanalyse

M:1:4000 Stand: 11 / 96











Dr. Lennen Ferge
 Bearbeiter Gezeichnet

Sanierungsbeauftragter Unterarea
 Büro für Stadtentwicklungs- und
 Stadterneuerungsplanung
 Dr. Lennen, Sophienstraße 39, 07749 Jena
 Tel. 03641 / 44398 Fax 03641 / 34795



Legende:












A.) Nutzungen:

-  Gewerbliche Baufläche
-  Gemischte Baufläche
-  Wohnbaufläche
-  Parkfläche
-  Flächen für Sport- u. Spielanlagen (öffentl./privat)
-  Dauerkleingärten
-  Flächen zur Entwicklung von Natur u. Landschaft
-  Flächen zur Anlage von Freiflächen (Grünachsen)
-  Flächen für Ver- u. Entsorgungsanlagen
-  Flächen mit besonderen Nutzungszwecken

B.) Maß der Nutzung:

-  Baugrenze

C.) Sonstiges:

-  Grenze der Nutzungsart
-  Gebäude (Erhaltung) / angestrebt
-  Sonst. Bestandsgebäude
-  Gebäude (Neubau)
-  Altlastenverdacht
-  Straßenbegleitgrün: - Baum (ist)
-  - Baum (neu)
-  Sonstige Bäume: - Baum (ist)
-  - Baum (neu)
-  Nutzung erst nach Abstimmung mit oberer Wasserbehörde festzulegen
-  Grenze des Sanierungsgebietes

Sanierung Untereraue
 — Rahmenplan —
 Karte: 3
 Ziele der Sanierung /
 Nutzungen

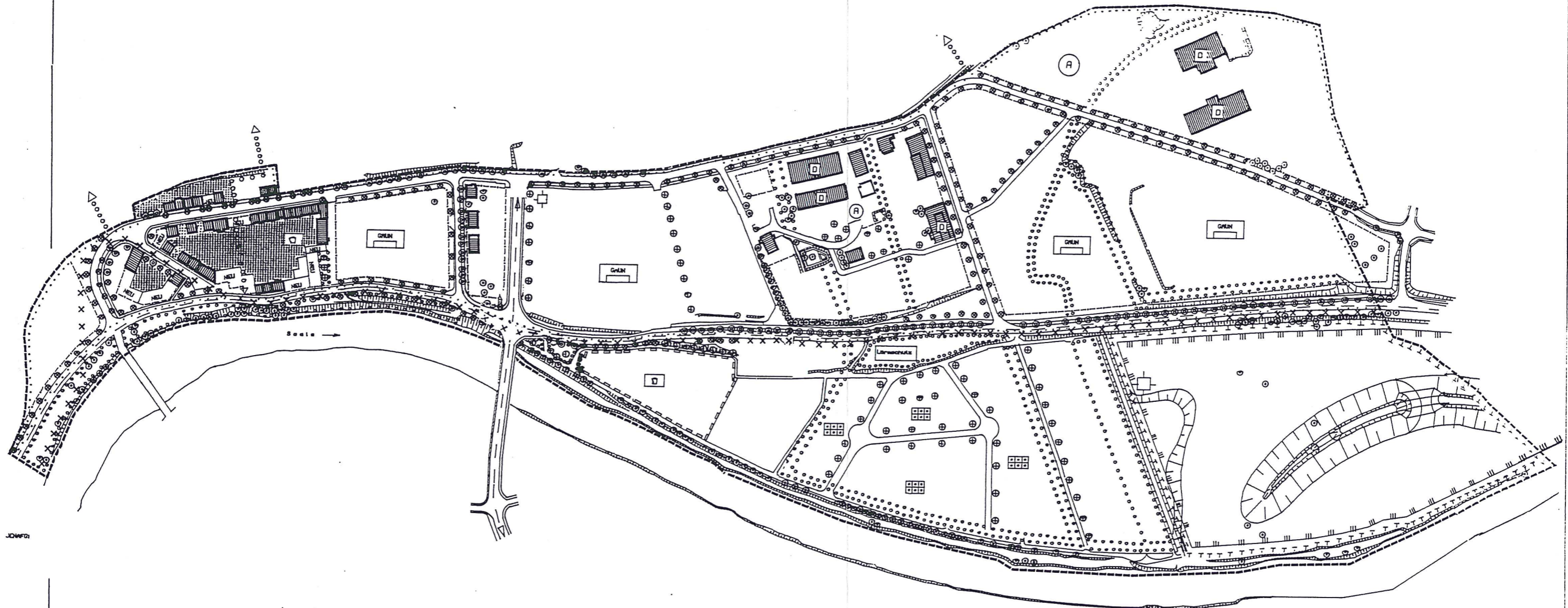
M:1:4000 Stand: 11 / 96

Dr. Lehnen
 Beauftragter

Farge
 Gezeichnet

Sanierungsbeauftragter Untereraue
 Büro für Stadtentwicklungs- und
 Stadterneuerungsplanung









Dr. Lehnen, Sophienstraße 33, 07743 Jena
 Tel. 03641 / 44996 Fax 03641 / 34795

















JOWFO

Legende:

A) Nutzungen:

-  Flächen für Sport- u. Spielanlagen
-  Flächen zur Entwicklung von Natur u. Landschaft
-  Flächen zur Anlage von Entwässerungsrinnen/ Vegetationsband
-  Schwerpunkte der Hof- u. Vorgartenbegrünung
-  Überschwemmungsgebiet (Bereich Wissenstraße - Saale)
-  Notwasserbrunnen
-  Trinkwasserschutzzone IIIb (Bereich Wissenstraße - westl. Grenze des Sanierungsgebietes)
-  Landschaftsschutzgebiet

C) Sonstiges:

-  Baugrenze
-  Gebäude (Erhaltung / angestrebt)
-  Neubau (Baulücken)
-  Straßenbegleitgrün:
-  Baum (ist)
-  Bäume (neu)
- Sonstige Bäume:**
-  Baum (ist)
-  Baum (neu)
-  Dachbegrünung
-  Kleingarten
-  Fußwegebeziehung
-  Schwerpunkte Altlastensanierung
-  Denkmäler
-  Grenze des Sanierungsgebietes

Sanierung Unteraue
 — Rahmenplan —
 Karte: 4
 Freiraum u. Grünordnung

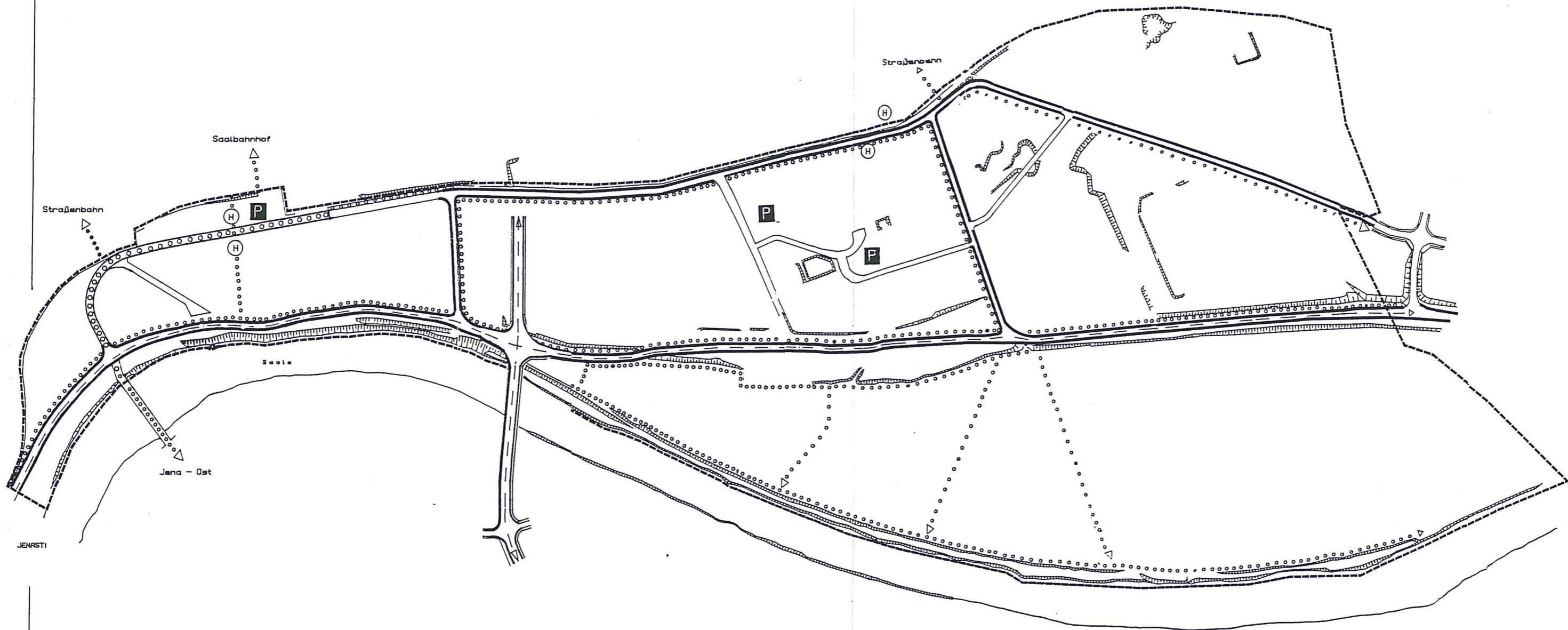
M:1:4000

Stand: 11 / 96

Dr. Lennen
 Bearbeiter

Ferge
 Gezeichnet

Sanierungsbeauftragter Unteraue
 Büro für Stadtentwicklungs- und
 Stadterneuerungsplanung
 Dr. Lennen, Saalestraße 23, 07748 Jena
 Tel. 03641 / 443888 Fax 03641 / 34795



- Legende:
- Funktion der Straße:
- Überörtlich
 - Haupterschließung / Sammelstr.
 - Wohnstraße
 - Anliegerstraße
- ÖPNV:
- Haltepunkt Buslinie
 - Fußwege / Fahrradtrassen
- Stellplatzanlage:
- Stellplätze / (halb-) öffentlich
 - Grenze des Sanierungsgebietes



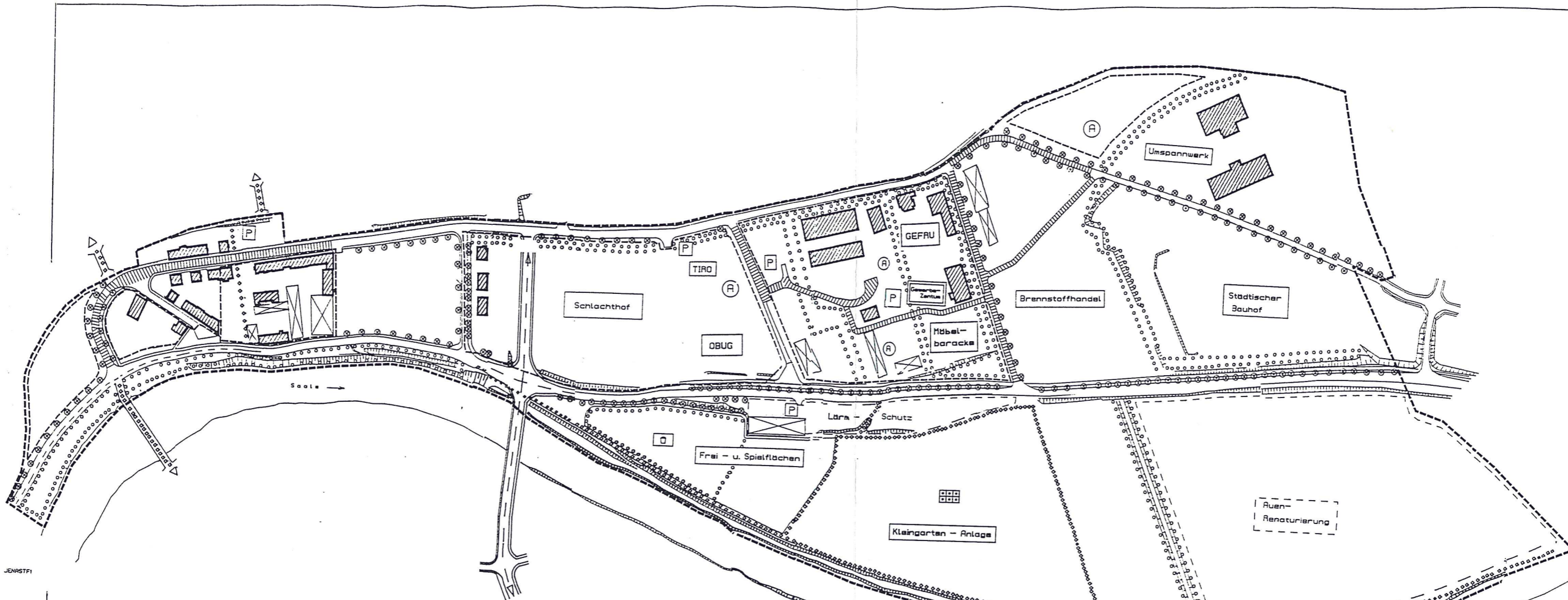
Sanierung Untereraue

— Rahmenplan —

Karte: 5
 Städtebauliche Vorgaben
 Verkehr

M.: 1:4000 Stand: 11 / 96

Sanierungsbeauftragter Untereraue
 Büro für Stadtentwicklungs- und
 Stadterneuerungsplanung
 Dr. Lehmann, Saalstraße 39, 07748 Jena
 Tel. 03641 / 44386 Fax 0361 / 34795



Legende:









A) Planung:



-  Bauleitplanung
Notwendigkeit prüfen
-  Name Nutzungskonzept
(Gebäudefläche)

B) Baumaßnahme (Förderung):





-  Erhaltung bestehender Gebäude
-  Name Infrastruktur

C) Ordnungsmaßnahmen:

-  Abbrüche
-  Altlasten - Sanierung
-  Umbau Straßen / Wege
-  Ausbau Unterführung
-  Fußwege (straßen-unabhängige Verbindung)
-  Entwässerungsgräben
-  Spielflächen
-  Maßnahmen der Grünordnung

-  Stellplatzanlage,
(halb -) öffentlich
-  Neuordnung Kleingarten

C) Sonstiges:

-  Sonst. Maßnahmen aus anderem Programm
-  Baum (Bestand)
-  Baum (neu)
-  Grenze des Sanierungsgebietes

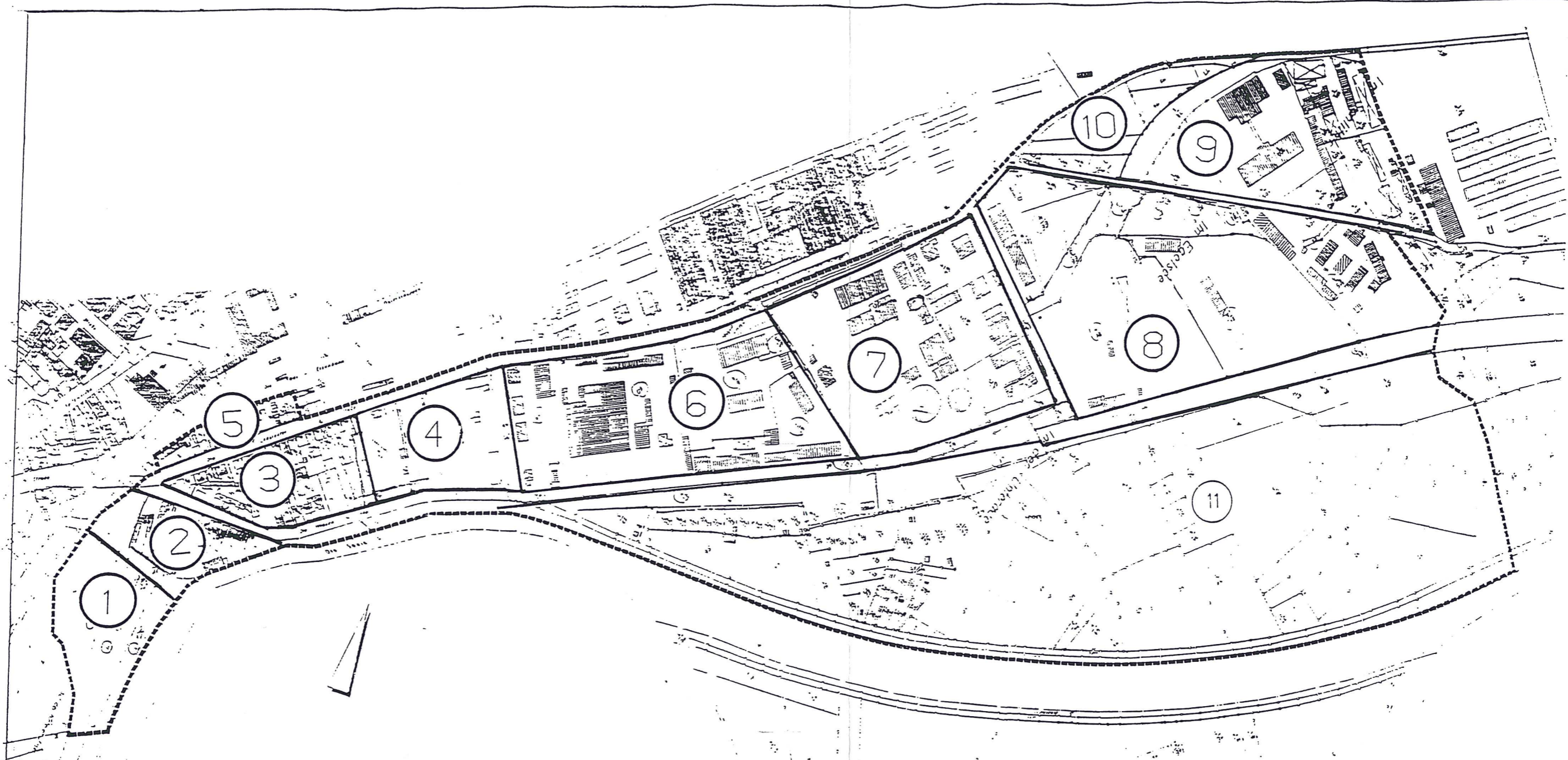
Abbrüche siehe Bestandsplan

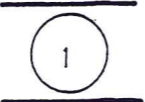

Sanierung Unteraue
- Rahmenplan -
Karte: 6
Städtebauförderung

M:1:4000 Stand: 11 / 96

Dr. Lennen Bearbeiter Ferga Gezeichnet

Sanierungsbeauftragter Unteraue
Büro für Stadtentwicklungs- und
Stadterneuerungsplanung
Dr. Lennen, Sophienstraße 39, 07743 Jena
Tel. 03641 / 44906 Fax 03641 / 34795



- 
Blockbezeichnung
- 
Grenze des Sanierungsgebietes

Sanierung Unteraue
 — Rahmenplan —
 Karte: 7
 Übersicht
 Blockgliederung

M. 1:4000 Stand: 11 / 96

Sanierungsbeauftragter Unteraue
 Büro für Stadtentwicklungs- und
 Stadterneuerungsplanung
 Dr. Lennert, Sophtenstraße 23, 07749 Jena
 Tel. 03641 / 44396 Fax 0361 / 34735