

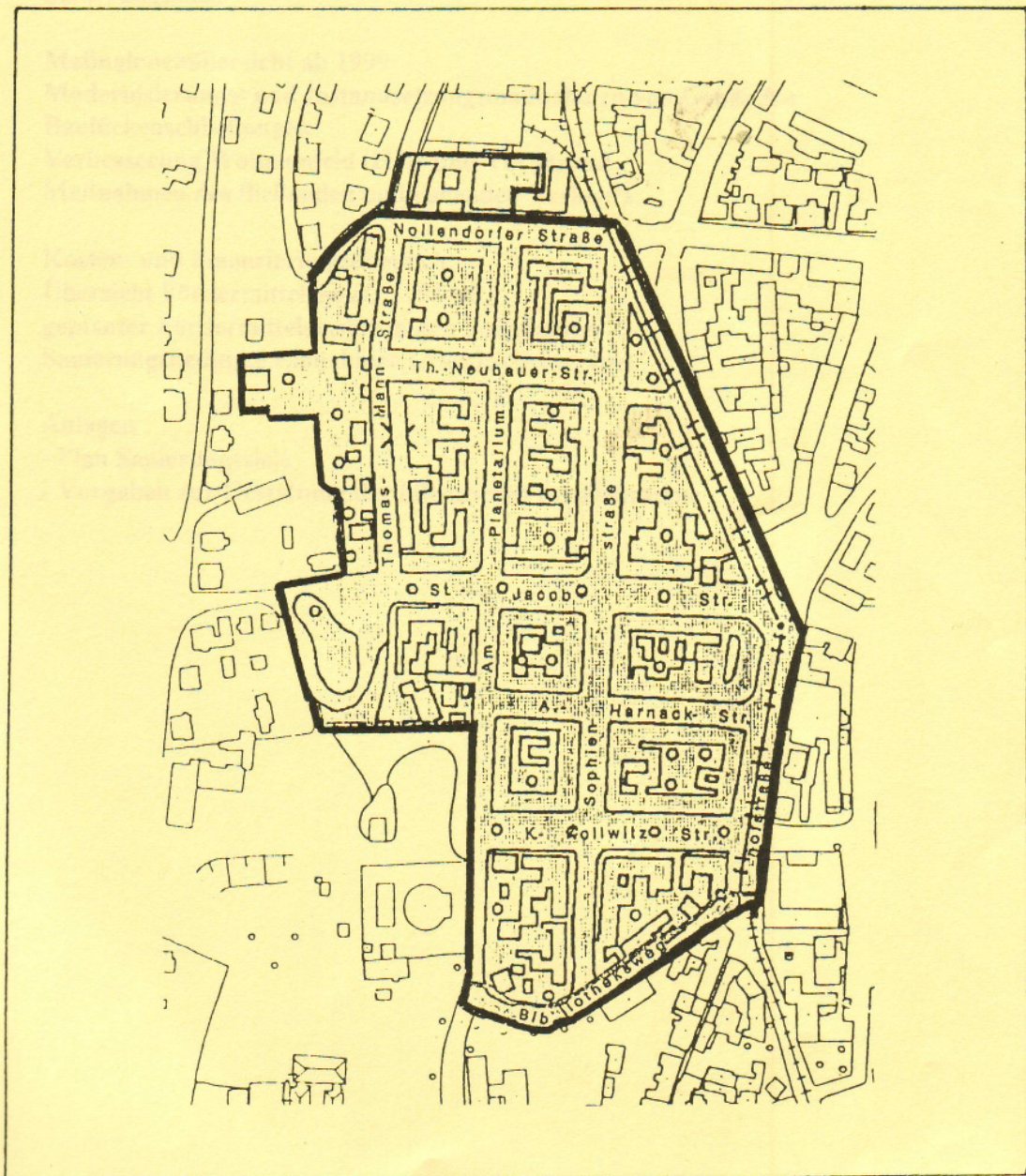
Stadt Jena

Stadtsanierung



Sanierungsgebiet „Sophienstraße“

Sanierungsziele



Sanierungsgebiet „Sophienstraße“

Fortschreibung und Aktualisierung Sanierungsziele (Stand 10/ 98)

Gliederung

- 0 Präambel
- 1 Allgemeine Grundlagen
 - 1.1 Beschlüsse
 - 1.2 Daten zum Gebiet
 - 1.3 Städtebauliche Mängel und Mißstände
- 2 Aktualisierung Sanierungsziele
 - 2.1 Allgemeines Leitbild
 - 2.2 Sanierungsziele
- 3. Maßnahmenübersicht ab 1999
 - 3.1 Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen von Gebäuden
 - 3.2 Baulückenschließungen
 - 3.3 Verbesserung Wohnumfeld (Höfe und Vorgärten)
 - 3.4 Maßnahmen des fließenden und ruhenden Verkehrs
- 4 Kosten- und Finanzierungsübersicht
 - 4.1 Übersicht Fördermitteleinsatz 1991-98
 - 4.2 geplanter Fördermitteleinsatz in den Folgejahren
 - 4.3 Sanierungsbedingte Einnahmen (Ausgleichsbeträge)
- 5 Anlagen
 - 5.1 - Plan Sanierungsziele
 - 5.2 - Vorgaben zur Gestaltung der öffentlichen Straßenräume

0 Präambel

Das Sanierungsgebiet „Sophienstraße“ ist ein gründerzeitliches Wohngebiet, welches sich nördlich an die historische Altstadt anschließt. Aufgrund seiner geschlossenen Raumstrukturen und repräsentativen Jugendstilgebäude wurde es als Denkmalensemble unter Schutz gestellt.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden im Gebiet 1991 umfangreiche, städtebauliche Mängel und Mißstände festgestellt. Auf dieser Grundlage erfolgte mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung Jena am 10.07.1991 die förmliche Festlegung des Gebietes als Sanierungsgebiet „Sophienstraße“. Mit der Sanierungssatzung wurden die Sanierungsziele als Grundlage für die weitere Bearbeitung bestätigt.

Durch die, zum damaligen Zeitpunkt, nicht abgeschlossene Bearbeitung des Verkehrsentwicklungsplanes und der daraus resultierenden Auswirkungen auf die Verkehrslösungen für das Sanierungsgebiet konnte ein Rahmenplankonzept, das die verkehrlichen Belange einschließt, nicht abschließend bearbeitet und somit auch nicht zur Beschlußreife gebracht werden.

Als Grundlage für die Erteilung der Sanierungsgenehmigungen und die weitere Vorbereitung und Durchführung der Sanierung gelten daher bis heute die bestätigten Sanierungsziele.

Der sanierungsrechtliche Genehmigungsvorbehalt ist aber auf Dauer rechtlich nur haltbar, wenn das Sanierungskonzept zunehmend konkretisiert wird und durch Handlungen der Gemeinde, wie z.B. Beschlüsse oder zustimmende Kenntnisnahme eines zuständigen Ausschusses verfestigt wird.

Ein genauer Zeitpunkt hierfür kann im Hinblick auf die sehr unterschiedlichen Sanierungssachverhalte nicht bestimmt werden. Die Ziele und Zwecke der Sanierung verdichten sich zunehmend im Laufe des Sanierungsprozesses. Als Faustregel kann davon ausgegangen werden, daß 5- 6 Jahre nach Satzung ein ausreichend konkretes Sanierungskonzept entwickelt werden kann bzw. die Ziele präzisiert werden müssen.

Im Sanierungsgebiet „Sophienstraße“ sind bereits 80 v. H. der Gebäude modernisiert und instandgesetzt sowie zahlreiche Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung durchgeführt worden, Baulückenschließungen und Neubaumaßnahmen in den Randbereichen sind aufgrund der fast vollständig erhaltenen Blockquartiere auf 6 Standorte beschränkt.

Die Schwerpunkte der Sanierung in den nächsten Jahren konzentrieren sich vorrangig auf Straßenräume, Vorgartengestaltungen und Blockinnenbereiche.

Für die Fortführung der Sanierung besteht daher kein zwingender Bedarf, einen Rahmenplan oder Sanierungsbebauungsplan zu erarbeiten.

Wichtigste Arbeitsgrundlage für die weitere Durchführung der Sanierung sind deshalb die präzisierten Sanierungsziele.

1. Allgemeine Grundlagen

1.1 Beschlüsse

- Beschluß der Stadtverordnetenversammlung Jena zum Beginn der vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet „Sophienstraße“ vom 23.01.1991 und Bericht der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen und Rahmenplankonzept vom Juni 1991
- Beschluß der Stadtverordnetenversammlung Jena über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Sophienstraße“ vom 10.07.1991 (Genehmigung des ThLVwA vom 09.09.1991; öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Jena vom 14.10.1991)
- Beschluß der Stadtverordnetenversammlung Jena über die förmliche Festlegung der Ergänzung des Sanierungsgebietes vom 03.06.1992 (Genehmigung des ThLVwA vom 07.09.1992; öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Jena vom 19.10.1992)
- Beschluß des Stadtrates Jena „Sozialplanung im Sanierungsgebiet „Sophienstraße“ vom 10.05.1995

1.2 Daten zum Gebiet

Gemarkung Jena:	Flur 12 und Flur 13 (Teilflächen)	
Größe Sanierungsgebiet:	ca 14,0 ha	
Begrenzung:	<ul style="list-style-type: none"> - im Norden durch die Nollendorfer Straße - im Osten durch die Saalbahnhofstraße / Dornburger Straße - im Süden durch den Bibliotheksweg - im Westen durch die Straßen Am Planetarium / Thomas- Mann- Straße, mit Randbebauung 	
Größe Ergänzungsgebiet:	0,4 ha	
Begrenzung:	<ul style="list-style-type: none"> - im Norden durch die Gebäude der Städtischen Nahverkehrsgesellschaft mbH - im Osten durch das Ärztehaus Dornburger Straße - im Süden durch die Nollendorfer Straße - im Westen durch die Thomas- Mann- Straße 	
Anzahl Gebäude:	236	Stand 1990
Anzahl Wohnungen:	1214	Stand 1990
Einwohner:	2836	Stand 1992
	2073	Stand 1998

1.3 Städtebauliche Mängel und Mißstände

-Ausgangssituation

Mit den Vorbereitenden Untersuchungen 1990/91 wurden vor Beginn der Sanierung die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse des Gebietes zusammengefaßt und analysiert.

Dazu wurden notwendige Bürgerbeteiligungen (Eigentümer- und Mieterbefragung, Bürgerversammlungen) nach § 137 BauGB durchgeführt und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange eingeholt.

Zusammenfassend ergaben sich 1991, vor Beginn der Sanierung, folgende Problemschwerpunkte:

- unzureichende Wohn- und Wohnumfeldverhältnisse
- störende Handwerksbetriebe und Kleingewerbe in den Blockinnenbereichen
- fortschreitender Verfall der gründerzeitlichen Gebäudesubstanz
- Mängel und Mißstände an Fassaden und Vorgärten
- überhöhtes Verkehrsaufkommen, unkontrolliertes Parken, fehlende PKW- Stellplätze
- unzureichende und veraltete stadttechnische Erschließungssysteme
- soziale Probleme betroffener Bewohner

-Erreichter Stand 1998

Ein Großteil der städtebaulichen Mißstände, vorrangig an den Gebäuden, wurde im Zuge der bisherigen Durchführung der Sanierung behoben.

Auf der Grundlage der bestätigten Sanierungsziele und der denkmalpflegerischen Vorgaben sind nach 7 Jahren Sanierung von 236 Gebäuden 196 modernisiert und instandgesetzt. Dazu kommen umfangreiche Ordnungsmaßnahmen auf privaten und öffentlichen Flächen, die zur Wohnumfeldverbesserung beigetragen haben, wie:

- Abbrüche von störenden Rückgebäuden zur Verbesserung der Wohnverhältnisse sowie als Voraussetzung für Freiflächen- und Hofgestaltungen
- Abbruch Bunker und Garagen auf dem Grundstück Nollendorfer Straße 30 als Voraussetzung für eine städtebauliche Neuordnung und als Übergangslösung für die Errichtung eines Anwohnerparkplatzes mit 54 Parkstellplätzen
- Herstellung einer grundstückübergreifenden begrünten Hofanlage (Block 6)
- Wiederherstellung des Kinder- und Jugendspielplatzes Kritzegraben
- Umgestaltung der Grünanlage Sophienstraße
- Wiederherstellung des begrünten Mittelstreifens in der St- Jakob- Straße
- Grundhafter Ausbau der Stichstraße Sophienstraße 46, 48, Dornburger Straße 15

Mit diesen Maßnahmen kann bereits eine wesentliche Verbesserung der Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse der Bewohner des Sanierungsgebietes verzeichnet werden.

-Schwerpunktaufgaben

Zu den Schwerpunktaufgaben für die nächsten Jahre gehören:

- Schließung der Baulücken in den Blockquartieren durch Neubaumaßnahmen
- denkmalgerechte Wiederherstellung der Vorgärten
- weitere Entkernung der Blockinnenbereiche zu Gunsten von begrünten Erholungsflächen
- Ausbau der Straßen und Erneuerung der Gehwege und Ergänzung von Straßenbegleitgrün
- Errichtung von Parkhäusern und Tiefgaragen an den Standorten Am Planetarium 9, am Bibliotheksweg und Nollendorfer Straße 30.

2. Aktualisierung Ziele und Zwecke der Sanierung

2.1 Allgemeines Leitbild

-Die Sanierung dient der Erhaltung und Fortentwicklung des Damenviertels als urbanes, vielfältig genutztes, gründerzeitliches Wohngebiet für Bewohner mit unterschiedlichen Einkommensgruppen in verschiedenen Wohn- und Eigentumsformen.

-Eine zentrale Aufgabe der Sanierung ist die Erhaltung, Pflege und Wiederherstellung der denkmalgeschützten Bausubstanz, die vorrangig aus Jugendstilgebäuden besteht.

-Wichtige Anliegen der Sanierung sind die Erneuerung der Straßenräume im Zusammenhang mit der Erneuerung und Erweiterung der Ver- und Entsorgungsleitungen, die Lösung der Parkplatzproblematik, die Wiederherstellung der Vorgärten sowie die Umgestaltung der Blockinnenbereiche.

-Die Durchführung der Sanierung an den Gebäuden muß von den Eigentümern bzw. Nutzern durchgeführt werden.

Bei der Realisierung der Sanierungsmaßnahmen sind soziale Härten zu vermeiden, mindestens jedoch durch sozialplanerische Maßnahmen zu mildern.

-Zur Erreichung der Sanierungsziele ist der Einsatz von Städtebaufördermitteln vorgesehen.

2.2 Sanierungsziele

Nutzungsvorgaben

Das Gebiet wird zur sanierungsrechtlichen Bewertung der privaten Maßnahmen in die Kategorie Allgemeines Wohngebiet eingestuft (§ 4 BauNVO). Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Gebiet auszuschließen.

-Wohnen

In den Wohnschwerpunkten mit Tendenz zum reinen Wohngebiet (Anlage 5.1) sind aufgrund der Eigenart der engeren Umgebung in den Gebäuden neben Wohnungen o.g. Nutzungen nur in den Erdgeschossen zulässig.

Neben der Erhaltung von Wohnraum durch Modernisierung und Instandsetzung steht dort die Verhinderung einer ungesteuerten und großflächigen Umnutzung von Wohnungen in gewerbliche Einrichtungen im Vordergrund.

In den übrigen Bereichen (Anlage 5.1) ist ab dem 2. Obergeschoß die Wohnnutzung zu erhalten. Bei Neubaumaßnahmen (Baulückenschließungen in den Blockquartieren) sind mindestens ab dem 2. Obergeschoß Wohnungen vorzusehen.

-Gewerbe

Vorhandene traditionelle Gewerbebetriebe im Gebiet haben Bestandsschutz.

In den Wohnschwerpunkten (siehe Aussage unter Wohnen) sind gewerbliche Nutzungen im EG zulässig, die gem. BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind. In den Bereichen mit Tendenz zum besonderen Wohngebiet ist aufgrund der bereits vorhandenen Gewerbebetriebe die

Gewerbenutzung im Erdgeschoß und 1. Obergeschoß möglich. Hier kann aufgrund der besonderen Eigenart des Gebietes der Zulässigkeitskatalog des besonderen Wohngebietes angewendet werden. Die Errichtung von Spielsalons und ähnliche Vergnügungsstätten sind im innerstädtischen Wohngebiet ausgeschlossen. Eine Ausnahme bildet der mit Beschluß der Sanierungssatzung vom 10.07.1991 bestätigte Spielsalon in der Saalbahnhofstraße 14.

Die Ansiedlung von emittierenden Betrieben, die durch Lärm und Luftverschmutzung die Wohnqualität beeinträchtigen, sind nicht zulässig.

-Einrichtungen für Freizeit, Kultur, Soziales

Im Interesse einer Belebung sind in den gekennzeichneten Blockquartieren (Anlage 5.1) künstlerische Einrichtungen (Kleinbühnen, Ateliers, Ausstellungsräume usw.) sowie soziale Einrichtungen und Stätten für Freizeitbetätigungen wünschenswert.

Gebietsorientierte gastronomische Betriebe sollten besonders in den Nord- Südachsen gefördert werden. Bestehende Gaststätten sind möglichst zu erhalten. Gastronomiebetriebe, deren Einzugsbereich über das Sanierungsgebiet hinausgeht, sind nicht zulässig.

Städtebauliche Ziele, Stadtbild und Denkmalschutz

Das Stadtbild ist unter Beachtung des Denkmalschutzes zu erhalten.

Die vorhandenen Wohngebäude sind zu modernisieren und instanzzusetzen. Zu stadtbildprägenden Gebäuden gehören teilweise auch charakteristische Seiten- und Rückgebäude. Es ist ein zeitgemäßer Wohnungsstandard anzustreben, ohne die Gebäudegestalt negativ zu beeinträchtigen. Der Ausbau der Dachgeschosse zu Wohnzwecken ist möglich, soweit es den Vorschriften der Thüringer Bauordnung, wie auch den denkmalpflegerischen Zielstellungen entspricht und keine unzulässigen bodenrechtlichen Spannungen entstehen. Die Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude ist durch Förderprogramme im Rahmen der zur Verfügung stehenden Städtebaufördermittel zu unterstützen.

Die vom Denkmalamt der Stadt Jena 1991 erarbeiteten denkmalpflegerischen Richtlinien fanden in ihren Grundaussagen in den mit der Sanierungssatzung vom 10.07.1991 bestätigten Sanierungszielen Niederschlag und wurden mit Datum vom 20.01.1992 vom Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege bestätigt.

Am 23.04.1993 erfolgte die Ausweisung des Damenviertels als Denkmalensemble des Landes Thüringen gem. § 2 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes in der geltenden Fassung vom 07.01.1992. Grundsätzlich gilt damit bei jeglichen Veränderungen in Substanz, Wirkung, Standort oder Nutzung die Erlaubnispflicht durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

Ziele des Denkmalschutzes sind:

- Schutz des Originals durch Konservierung und Restaurierung;
- Wiederherstellung in Material, Maß und Proportion originalgetreu bzw. denkmalgerecht dort, wo das Original gestört ist;
- Ergänzung, in angemessener Form, wo das historische Erscheinungsbild des Ensembles und seiner Einzelteile nicht beeinträchtigt werden, bzw. wo das Original vernichtet oder durch Zeitverschleiß unwiderbringlich verloren ist.

Die Umsetzung dieser grundsätzlichen Ziele erfolgt als denkmalpflegerische Maßgabe im Rahmen der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis. Es werden sowohl allgemeine und prinzipielle, als auch speziell nur auf einzelne Gebäudekategorien bezogene denkmalpflegerische Forderungen erhoben.

Das Erscheinungsbild des Damenviertels wird nicht nur durch die stadtbildprägenden Gebäude gekennzeichnet, sondern auch durch die Anlage der Straßen und öffentlichen Räume.

Sanierungsziel ist es, das homogene Erscheinungsbild des Gebietes wieder zu erreichen. Die ursprünglichen Materialien und der historische Bestand sind dabei Ausgangspunkt. Anforderungen an die

Wohnqualität, den Verkehr und die Wirtschaftlichkeit sollen dabei berücksichtigt werden (Anlage 5.2 - Gestaltungsvorgaben Straßenräume).

Die Anbringung von Werbeanlagen ist grundsätzlich durch die ThürBO § 13 geregelt.

Die Bestimmungen werden durch folgende Sachverhalte ergänzt:

- Die Anbringung von Werbeanlagen muß sich den Anforderungen des Denkmalschutzes unterordnen;
- Großtafelwerbung ist grundsätzlich auszuschließen;
- An den Fassaden ist pro Einrichtung neben dem Hinweisschild auf Beruf bzw. Gewerbe nur eine Werbeanlage als Schriftzug, in Einzelbuchstaben zulässig;
- Ein zusätzlicher Ausleger kann gestattet werden;
- Großflächig malermäßig aufgebrachte Werbungen auf Fassaden sind auszuschließen;

Verkehrliche Erschließung

Langfristiges Ziel ist die Auslagerung des gebietsfremden Durchgangsverkehrs aus dem Damenviertel, um eine allgemeine Verkehrsberuhigung zu erreichen. Die Straßenräume sind in Verbindung mit der Erneuerung der stadttechnischen Leitungsnetze grundhaft auszubauen. Die Gestaltung orientiert sich am historischen Erscheinungsbild des Gebietes, wobei die Kontaktpunkte zu den angrenzenden Bereichen besondere Aufmerksamkeit verdienen.

- Fließender Verkehr

Das Gebiet wird östlich von der Dornburger Straße (Teil der Ostumgehung - B 88) tangiert und ist über die Knoten Nollendorfer Platz und Käthe- Kollwitz- Straße an das Hauptstraßennetz der Stadt angebunden.

Die Käthe- Kollwitz- Straße hat die Funktion einer Sammelstraße und behält als Verbindung zwischen Fürstengraben und der Ostumgehung mittelfristig ihre gesamtstädtische Bedeutung.

Die Funktion von Sammelstraßen in nördlicher Richtung übernimmt die Verbindung Kritzegraben/ Thomas- Mann- Straße/ Nollendorfer Straße mit Anschluß an die Dornburger Straße (Nollendorfer Platz).

Die Verbindung Kritzegraben/ St.- Jakob- Straße/ Straße Am Planetarium hat die Funktion einer Sammelstraße in südlicher Richtung.

Reine Anliegerstraßen sind die Ost- West- Verbindungen Theo- Neubauer- Straße, Arvid- Harnack- Straße, St.- Jakob- Straße und Bibliotheksweg sowie in Nord- Süd- Richtung die Sophienstraße und der nördliche Teil der Straße Am Planetarium. Die Saalbahnstraße bleibt ÖPNV- Trasse (Straßen- bahn) mit der gleichzeitigen Funktion als Anliegerstraße.

Durch die Verkehrsberuhigung wird eine Verbesserung der Wohnqualität erreicht, der Verkehrslärm reduziert und die Aufenthaltsqualität für die Fußgänger auf den Straßen verbessert. Die Straßen sind besser überquerbar und die Gehwege können u. a. auch zur Freiflächenbewirtschaftung von Gaststätten und für die Auslagen von Geschäften genutzt werden.

- ÖPNV

Das Gebiet ist durch die Straßenbahnlinie 1 Zwätzen- Winzerla und die Buslinie 15 Rautal- Westbahnhof mit der Haltestelle Spittelplatz im Rahmen des öffentlichen Personennahverkehrs versorgt.

-Fußgängerverkehr

Die wichtigste Hauptfußwegverbindung in Ost- West- Richtung ist vom Philosophenweg über den Kritzegraben und die St.- Jakob- Straße zur Saalbahnstraße mit Straßenbahnhaltepunkt Spittelplatz gegeben (mit Weiterführung über die nördliche Saalbahnstraße zur Saale und nach Jena- Ost).

Eine zweite Fußwegverbindung in Ost- West- Richtung führt vom Philosophenweg südlich des Griesbachgartens vorbei über die Käthe- Kollwitz- Straße zu den Kaufhallen Am Anger .

In Nord- Süd- Richtung ist das Stadtzentrum über die Sophienstraße, St.- Jakob- Straße, Straße Am Planetarium und Bibliotheksplatz zu erreichen.

Nach dem Bau der Universitäts- und Landesbibliothek wird eine neue direkte fußläufige Verbindung in Verlängerung der Sophienstraße zum Fürstengraben wirksam werden.

- Ruhender Verkehr

Die Parkraumsituation im Gebiet hat sich in den letzten Jahren weiter zugespitzt. Ein wesentlicher Grund dafür ist die Umwandlung von Wohnraum in Gewerbe, die Neuschaffung von Wohnraum in den Dachgeschossen sowie das Belegen der Parkplätze durch Zentrumsarker.

Das Parken auf Privatgrundstücken, vor allem in Blockinnenbereichen ist durch die geschlossenen Blockstrukturen nur bedingt realisierbar.

Die Schaffung von Stellflächen in den Höfen (Tiefgaragen, Freianlagen...) ist in Zusammenhang mit Entkernungen und ggf. bei der Schaffung grundstücksübergreifender Grünbereiche zu prüfen.

In den Straßenräumen ist Längsparken möglich. Dort, wo die Straßenbreiten es zulassen, kann einseitig auch in Schrägaufstellung geparkt werden.

Zur Verhinderung des unkontrollierten Parkens und zur Versorgung der Anwohner mit Stellplätzen wird 1999 das Anwohnerparken eingeführt. Kurzzeitparkplätze werden in begrenzter Zahl in den Bereichen angeordnet, wo sich gewerbliche Einrichtungen konzentrieren.

Zur Entlastung der Straßen sind an folgenden Standorten Parkhäuser, Tiefgaragen bzw. Wohn- und Geschäftshäuser mit Tiefgaragenplätzen für die Bewohner des Sanierungsgebietes geplant:

- . Am Planetarium 9
- . Bibliotheksweg Flurstück- Nr. 132, 133, 134/2
- . Bibliotheksweg / Ecke Straße Am Planetarium
- . Nollendorfer Straße 30

Wohnumfeld

Die Verbesserung des Wohnumfeldes ist ein vorrangiges Sanierungsziel.

Die besondere Qualität des Gebietes machen die großzügig angelegten Straßen- und Platzräume aus. Das homogene Bild der Straßenräume ist durch den Ersatz des ursprünglichen Pflasters mit Materialien wie Bitumen und Plattenbeläge gestört. Grünflächen sind überaltert und beschädigt sowie Großbäume vernichtet.

Die Nord- Süd- orientierten Straßen (besonders Sophienstraße und Straße Am Planetarium) betonen aufgrund ihrer Breite und der konsequent eingehaltenen Funktionsabschnitte (Vorgarten, Gehweg, Bord, Fahrbahn, Bord, Gehweg, Vorgarten) den Jugendstilcharakter des Gebietes.

In den Straßen ist unter Beibehaltung der historischen Strukturen Straßenbegleitgrün (Großbäume) zu ergänzen oder neu vorzusehen.

Die Sophienstraße soll ihre historische Attraktivität als „Flaniermeile“ und wichtigste Erschließungsstraße im Gebiet durch die Ausführung in Großpflaster, maßvolle Verbreiterung der Gehwege und Einordnung von straßenbegleitenden Großbäumen im Gebiet wiedererlangen.

Bei den Ost- West orientierten Straßen heben sich besonders die Käthe- Kollwitz- Straße und die St.- Jakob- Straße durch die begrünten Mittelstreifen hervor. In der St.-Jakob- Straße wurde der Mittelstreifen bereits 1993 wiederhergestellt.

Der begrünte Mittelstreifen in der Käthe- Kollwitz- Straße ist mit dem grundhaften Ausbau der Straße zu erneuern. Das vorhandene Straßenbegleitgrün in den schmaleren Anliegerstraßen ist in Anlehnung an den historischen Baumbestand zu erneuern bzw. zu ergänzen.

Die Fußwegverbindungen durch das Sanierungsgebiet vom Landgrafenstieg über den Philosophenweg bis hin zum Saaleufer sind zu erhalten und weiter auszubauen.

Die Vorgärten und deren Einfriedungen sind, soweit noch ganz oder teilweise vorhanden, denkmalgerecht wiederherzustellen. Bei bereits beseitigten Vorgärten ist eine Wiederherstellung erwünscht. Die Neugestaltung muß die charakteristischen Merkmale der ehemaligen Gestaltung in abstrahierter Form aufnehmen und neben benachbarten historischen Vorgärten bestehen können. Wo aus gestalterischen Gründen (Eingangs- und Schaufensterbereiche) die Wiederherstellung der Vorgärten nicht möglich ist, ist eine optische Abtrennung zum Gehweg durch unterschiedliche Beläge bzw. Pflasterverlegemuster vorzunehmen.

Das Anordnen von Parkstellplätzen im Vorgartenbereich ist nicht zulässig.

In den Wohnschwerpunkten sind die Blockinnenbereiche vorrangig als Ruhe- und Erholungsraum zu begrünen bzw. zu erhalten. Eine grundstücksübergreifende Freiflächengestaltung mit Sitzplätzen, Anpflanzungen und Kleinkinderspielplätzen, wie z.B. im Block 6, ist wünschenswert. Voraussetzung ist dabei die Zustimmung aller beteiligten Eigentümer (Bauherrengemeinschaft).

Bei Grundstücken mit Höfen oder rückwärtigen Freiflächen darf keine vollständige Versiegelung erfolgen. Es ist eine angemessene Begrünung und Freiraumgestaltung zur Nutzung für die Mieter vorzusehen.

Bei sehr kleinen Höfen sind im Einzelfall mindestens punktuelle Begrünungen bzw. als Ersatz für Grünflächen Fassadenbegrünungen vorzunehmen.

Die Freiräume in den Blockinnenbereichen sind, sofern ausreichend Flächen vorhanden, auch mit Spielmöglichkeiten (Sandkästen, Schaukel usw.) für Kleinkinder auszustatten. Bei Neubaumaßnahmen und Baulückenschließungen sind gem. Thüringer Bauordnung §§ 9 und 11 in Verbindung mit der sich in Arbeit befindenden Spielflächensatzung der Stadt Jena Spielplätze und Gemeinschaftsanlagen vorzusehen.

Für die Freizeitbetätigung der Kinder im öffentlichen Bereich ist der Spielplatz Kritzegraben für verschiedene Altersgruppen erneuert worden. Die Grünanlage Sophienstraße wurde 1998 erneuert und hat aufgrund der Nähe zur stark befahrenen Dornburger Straße (Ostumfahrung) keine Spielplatzfunktion mehr, sondern dient als Aufenthalts- und Erholungsfläche für die Bewohner des Gebietes.

Umwelt und Ökologie

Im Interesse der dringend notwendigen Verbesserung der Luftverhältnisse gilt im Sanierungsgebiet die Fernwärmesatzung der Stadt Jena vom 11.12.1991 in der Fassung ihrer Neubekanntmachung vom 05.12.1996 (Amtsblatt Nr. 47/96) Die Anschlußbedingungen sind mit der Stadtwerke Jena GmbH abzustimmen.

Die unbebauten Grundstücke westlich der Thomas- Mann- Straße sind möglichst von einer Bebauung und die bebauten Grundstücke vor einer weiteren Verdichtung freizuhalten. Ist auf den unbebauten Grundstücken die Errichtung eines Gebäudes zulässig, muß es sich gem. § 34 BauGB in die Hangbebauung einfügen, um die Frischluftzufuhr für das Gebiet zu gewährleisten.

In den Wohnschwerpunkten sind im Interesse einer Grundwasseranreicherung Möglichkeiten der Versickerung des Regenwassers durch Entsiegelung von Flächen und Ableitung des Regenwassers in den Boden zu schaffen. Die Errichtung von Zisternen zur Nutzung des Regenwassers wird begrüßt.

Gem. der Abfallsatzung der Stadt Jena ist jeder Haushalt verpflichtet, seine Abfälle zu trennen und den Restmüll in den dafür vorgeschriebenen Tonnen zu sammeln. Darüber hinaus wird zur Sicherung der

Abfalltrennung durch die Stadt Jena schrittweise das Holsystem für Leichtverpackungen und Papier/ Pappe/ Karton eingeführt. Das bedeutet, daß mindestens zwei weitere 120 bis 240 l Behälter sowie ein 120 l Bio- Behälter pro Grundstück notwendig werden. Die Behälter sind in der Regel in den Blockinnenbereichen und Höfen abzustellen. Das Einordnen von Stellflächen im Vorgarten bzw. auf der Vorfläche ist nur dort zulässig, wo kein ebenerdiger Zugang oder Zufahrt zum Hof vorhanden ist und es keinen störenden Einfluß auf das Erscheinungsbild des Gebäudes hat. Es sind auf den Vorflächen und Vorgärten geeignete Maßnahmen der Abgrenzung und Begrünung als Sichtschutz vorzusehen. Die Abfallbehälter sind nur an den Abfuhrtagen am öffentlichen Verkehrsraum bereitzustellen und danach wieder auf das Grundstück zu bringen.

Mit der Einführung des Holsystems reduzieren sich die Containerstellplätze auf die Glascontainer (max. 3 Stück). Der Containerstellplatz an der Grünanlage Sophienstraße ist bei einer 100 v. H. Beteiligung der Eigentümer am Holsystem durch die Stadt auf die Glascontainer zu reduzieren. Im Gebiet verbleiben noch 2 Containerstellplätze in der Nollendorfer Straße und am Bibliotheksweg. Diese sind benutzerfreundlich einzuordnen. Ziel ist es lärmgedämmte Container aufzustellen.

Grundsätze zum Sozialplan

Für das Sanierungsgebiet Sophienstraße haben die sozialplanerischen Belange eine besondere Bedeutung.

Die Verbesserung der städtebaulichen Situation ist immer ein Eingriff in soziale Verhältnisse und Strukturen und kann für Hauseigentümer, Gewerbetreibende und Mieter vorübergehende finanzielle, organisatorische und persönliche Belastungen zur Folge haben.

Zur Abwendung bzw. Milderung der negativen Folgen sollen die Möglichkeiten der Sozialplanung angewendet werden.

Die mit Beschluß des Stadtrates -Sozialplanung im Sanierungsgebiet „Sophienstraße“- vom 10.05.1995 getroffenen Regelungen haben zum Ziel, die Verdrängung der Mieter zu verhindern bzw. einzuschränken, vertretbare Mieten anzustreben und soziale Härten zu vermeiden bzw. zu mildern.

Bei Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung gelten folgende Regelungen:

- Aufstellung von Sozialplänen unter Beteiligung der Eigentümer und betroffenen Mieter (Umzugshilfen, Zwischenunterbringung, Entschädigung, zeitweiser Mietnachlaß, Reduzierung Modernisierungsstandard, Bereitstellung von Ersatzwohnungen usw.);
- Genehmigung von Modernisierungen im gesamten Sanierungsgebiet bei Wohnungen unter 115m² bei Einhaltung der Sozialpläne und eines vertretbaren Mietniveaus mit einem Modernisierungsstandard von ca. 760 DM/ m² (ohne Instandsetzung); Wohnungen über 115 m², die von kinderreichen Familien belegt sind, sind ebenfalls in die Sozialplanung einzubeziehen;

Bei Verkäufen von Häusern durch die Stadt bzw. die SWVG mbH sind die sozialplanerischen Ziele in die Kaufverträge einzuarbeiten.

Die Auswirkung dieser Regelungen wurde durch eine sozialwissenschaftliche Untersuchung im Gebiet analysiert, mit dem Ziel, die Voraussetzung und die Rechtssicherheit für die Festsetzung des Modernisierungsstandards zu erfüllen.

Gewerbetreibende und Handwerker, die vorwiegend in den Blockinnenbereichen angesiedelt sind, haben Bestandsschutz. Langfristiges Ziel ist es, die störenden Betriebe auszulagern. Soweit bei Umsetzungen den Gewerbetreibenden Vermögensnachteile entstehen, ist nach den rechtlichen Bestimmungen eine Entschädigung zu gewähren und entsprechende Ersatzflächen bereitzustellen.

Einrichtungen, die bisher gewerblich genutzt wurden, können auch zukünftig mit nicht störendem Gewerbe belegt werden.

3. Maßnahmenübersicht ab 1999

3.1 Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen von Gebäuden

Das Sanierungsgebiet „Sophienstraße“ umfaßt 236 Straßengebäude. Dazu gehören zahlreiche Hinterhäuser und andere Nebengebäude.

Im Zeitraum von 1991 bis 1998 wurden bisher 196 Gebäude modernisiert und instandgesetzt. Von den modernisierten und instandgesetzten Gebäuden erhielten sechs eine Bezuschussung aus Städtebaufördermitteln.

Mit Stand 1998 befinden sich 218 Gebäude in Privateigentum und 18 Gebäude in Eigentum der SWVG mbH.

40 Gebäude sind noch in einem unsanierten Zustand. Bei Verkauf dieser Grundstücke werden die Käufer in einer Vereinbarung mit der Stadt dazu verpflichtet, diese innerhalb von ca. 2 Jahren zu modernisieren und instandzusetzen.

<u>Lage</u>	<u>Anzahl unsanierte Gebäude</u>
Thomas- Mann- Straße	4
Straße Am Planetarium	6
Sophienstraße	7
Saalbahnhofstraße	2
Dornburger Straße	3
Käthe- Kollwitz- Straße	2
Arvid- Harnack- Straße	6
St.- Jakob- Straße	5
Theodor- Neubauer- Straße	2
Nollendorfer Straße	3

3.2 Baulückenschließungen

Die vorhandenen Baulücken im Sanierungsgebiet „Sophienstraße“ befinden sich, außer der Fläche Nollendorfer Straße 30, in Privatbesitz und sollen durch Neubaumaßnahmen geschlossen werden.

Bibliotheksweg Flurstück- Nr. 132, 133., 134/2	Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage
Bibliotheksweg / Ecke Straße Am Planetarium Flurstück- Nr. 148, 149, 45	Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage (Realisierung Stellplatzverpflichtung Universitätsbibliothek)
Am Planetarium 9 Flurstück- Nr. 30/1, 30/2, 26, 14/3, 15/1	Wohn-, Geschäfts- und Parkhaus
Ecke Straße Am Planetarium / St.- Jakob- Straße	Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage
St.- Jakob- Straße 3	Wohn- und Geschäftshaus
Nollendorfer Straße 30	Übergangslösung temporäres Parkhaus Endlösung Wohn-, Geschäfts- und Parkhaus

3.3 Verbesserung Wohnumfeld

Die Verbesserung des Wohnumfeldes konzentriert sich in den nächsten Jahren auf folgende Maßnahmen:

Wohnumfeldverbesserung im öffentlichen Bereich

- Im Zusammenhang mit dem Ausbau der Straßen werden die Gehwege gem. den Gestaltungsvorgaben (Anlage 5.2) wiederhergestellt. Damit verbessert sich die Aufenthaltsqualität der Bewohner des Damenviertels.
- Es ist vorgesehen mit dem Ausbau der Käthe- Kollwitz- Straße im Jahr 2000 den begrünten Mittelstreifen vollständig zu erneuern.

Wohnumfeldverbesserung im privaten Bereich

- Vorgärten

Hausfassade und Vorgartengestaltung sind als Einheit zu betrachten und sollen ein harmonisches Gesamtbild ergeben.

Die Wiederherstellung bzw. Neugestaltung der Vorgärten ist in die Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude mit einzubeziehen. Dabei sind die denkmalpflegerischen Zielsetzungen in Bezug auf Material und Proportionen der Einfriedungen (Sockel, Pfosten und Zaunsfelder) und Bepflanzungen zu beachten.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist bei einem Teil der sanierten Gebäude die Wiederherstellung der Vorgärten vernachlässigt worden. Zielstellung für die nächsten Jahre ist daher, die Gestaltung aller Vorgärten abzuschließen.

Zur Motivierung der Eigentümer besteht die Möglichkeit, im Rahmen des Förderprogrammes „Standortbedingter Mehraufwand“ Städtebaufördermittel für die Gestaltung der Vorgärten zu beantragen.

- Höfe

Das Sanierungsgebiet „Sophienstraße“ unterteilt sich in 12 Blockquartiere. Typisch ist die geschlossene Blockstruktur. In den Blockinnenbereichen sind Rückgebäude und Schuppenanlagen sowie private kleinteilige Freiflächenbereiche angesiedelt.

Zur Verbesserung der Hofsituation wurde bisher nur im Block 6 eine Entkernung und grundstücksübergreifende Freiflächengestaltung vorgenommen.

Sie dient den Bewohnern von 7 Gebäuden als Erholungs- und Ruhezone sowie den Kleinkindern als Spielplatz.

Zielstellung für die kommenden Jahre ist, in den Wohnschwerpunkten weitere ähnliche grundstücksübergreifende Freiflächengestaltungen durchzuführen.

Folgende Quartiere eignen sich dazu:

- Block 2 (teilweise)
- Block 3
- Block 5
- Block 7
- Block 9
- Block 10 (östlicher Teil)
- Block 12 (nördlicher Teil).

3. 4 Maßnahmen des fließenden und des ruhenden Verkehrs

Ausbau Straßen und Gehwege

Hauptaufgabe der Sanierung für die nächsten Jahre ist der grundhafte Ausbau der Straßenräume im Zusammenhang mit der Erneuerung der unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen..

Auf der Grundlage der Prioritätenliste der Stadtwerke Jena sind in Abstimmung mit der Stadt folgende Straßenbaumaßnahmen in den nächsten 2 Jahren geplant:

- 1999 Straße Am Planetarium zwischen St.- Jakob- Straße und Nollendorfer Straße
- 2000 Käthe- Kollwitz- Straße einschließlich Grünstreifen.

Die Finanzierung erfolgt aus Städtebaufördermitteln.

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Mittel ist nur eine schrittweise Umsetzung der geplanten Straßenbaumaßnahmen möglich (pro Jahr 1 Straße bzw. Straßenabschnitt).

Stellplätze

Im Zusammenhang mit dem Ausbau der Straßen ist eine Neuordnung der Parkstellplätze in den Straßenbereichen vorzunehmen.

Zur kurzfristigen Lösung des Parkproblems wird ab 1999 das Anwohnerparken und Kurzzeitparken im Gebiet eingeführt.

Bei privaten Baumaßnahmen auf Grundstücken mit Zufahrten und ausreichenden Höfen ist die Errichtung von Parkstellplätzen bzw. die Umnutzung von Rückgebäuden zu Garagen im begrenzten Umfang möglich.

Parkhäuser und Tiefgaragen

- | | |
|--|--|
| - Nollendorfer Straße 30 | ebenerdiger Parkplatz mit 54 Stellplätzen
Inbetriebnahme 11/ 98 |
| | spätere Bebauung durch temporäres Parkhaus bzw. endgültige Bebauung mit Wohn-, Geschäfts- und Parkhaus |
| - Am Planetarium 9 | Wohn-, Geschäfts- und Parkhausanlage mit 100 Stellplätzen als Anwohnerparkplätze
geplanter Baubeginn 1999 |
| - Bibliotheksweg / Straße
Am Planetarium
Flurstück- Nr. 148, 149, 45 | Wohn-,Geschäfts- und Parkhausanlage mit ca. 112 Stellplätzen als Anwohnerparkplätze und Stellplatznachweis Unversitätsbibliothek |
| - Bibliotheksweg
Flurstück- Nr.132, 133, 134/2 | Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage (begrenzte Anzahl Anwohnerstellplätze möglich) |

4. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Der Fördermitteleinsatz erfolgt auf der Grundlage der Richtlinien zur Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinien - ThStBauFR). Im Sanierungsgebiet „Sophienstraße“ kommt das Bund- Länder- Programm für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (B- L- Grundprogramm) zur Anwendung.

Gemäß den Förderbestimmungen werden folgende Kostengruppen unterschieden:

- Vorbereitung
- Ordnungsmaßnahmen
- Baumaßnahmen
- Sonstige Vergütung.

4.1 Übersicht Fördermitteleinsatz 1991 - 1998

Vorbereitung (Planungen, Blockkonzepte, Gutachten ...)	302.800,00 DM
Ordnungsmaßnahmen (Abbrüche, Wohnumfeldverbesserungen, Straßenbaumaßnahmen, Stellplatzanlagen)	1.370.000,00 DM
Sicherungsmaßnahmen	930.000,00 DM
Baumaßnahmen (an privaten Gebäuden, Standortbedingter Mehraufwand)	1.352.000,00 DM
Sonstige Maßnahmen (Sanierungsbetreuungshonorar, Sanierungsbüro)	970.500,00 DM.

4.2 Geplanter Fördermitteleinsatz in den Folgejahren

laufende Maßnahmen 1998 (Parkplatz Nollendorfer Straße 30, Standortbedingter Mehraufwand, Vorbereitung, Sonstiges)	390.000,00 DM
Miteinsatz 1999	1.530.000,00 DM
Miteinsatz 2000	1.520.000,00 DM
Miteinsatz 2001	1.735.000,00 DM
Miteinsatz 2002	1.690.000,00 DM

Der Einsatz der Fördermittel erfolgt nach Maßgabe des Vermögenshaushaltes der jeweiligen Jahre.

4.3 Sanierungsbedingte Einnahmen

Gemäß § 154 BauGB hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der durch die Sanierungsbedingte Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht.

Der Ausgleichsbetrag ist i. d. R. nach Abschluß der Sanierung zu entrichten. Die Gemeinde kann die Ablösung auf Antrag des Eigentümers vor Abschluß der Sanierung zulassen.

Sanierungsbedingte Einnahmen sind auch Bewirtschaftungsüberschüsse aus Mieten und Pachten.

Gemäß Städtebauförderrichtlinie sind die sanierungsbedingten Einnahmen bzw. die in deren Höhe freigewordene, Städtebauförderungsmittel anteilig an die Kreditanstalt zurückzuzahlen, soweit sie nicht innerhalb von 2 Monaten für bewilligte Maßnahmen im Sanierungsgebiet wieder eingesetzt werden.

Die Mieteinnahme der Stellplatzanlage Bibliotheksweg betrug 24.960,00 DM.
Diese wurden zur Werterhaltung der Stellplatzanlage und Bezahlung der Pacht an den Eigentümer wieder eingesetzt.

Im Sanierungsgebiet „Sophienstraße“ wurden durch vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages 262.955,50 DM eingenommen.

Davon wurden zur Finanzierung der Straßenspanne Sophienstraße 46, 48, Dornburger Straße 15 97.529,61 DM eingesetzt.

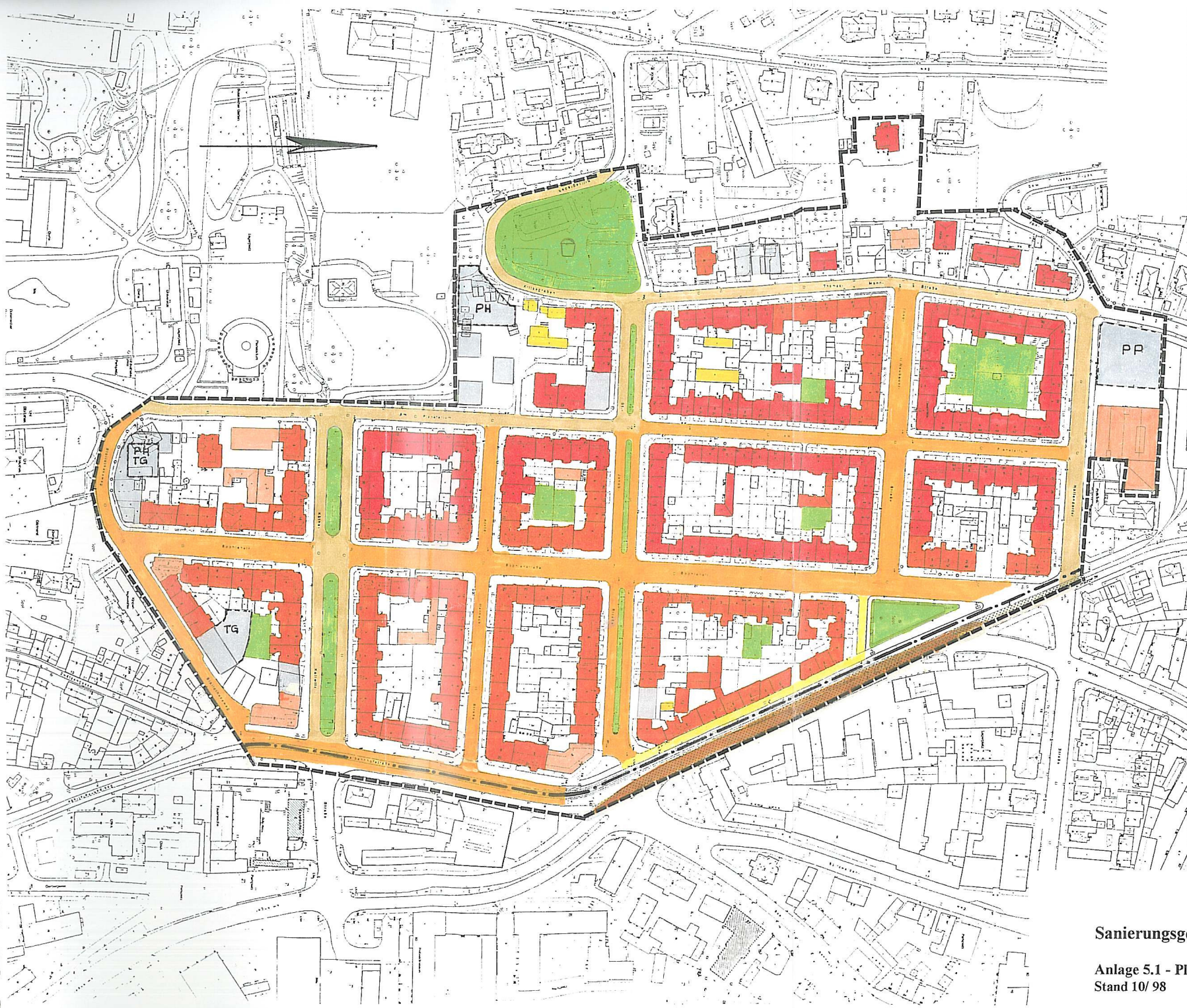
Die Mittel in Höhe von 165.425,89 DM werden voraussichtlich zum Erwerb der Gemeinbedarfseinrichtung Künstlerische Abendschule Sophienstraße 18 eingesetzt.

Die in den Folgejahren zu erwartende Einnahmen werden für die geplanten Straßenbaumaßnahmen bzw. für Maßnahmen des Standortbedingten Mehraufwandes eingesetzt.

5. Anlagen

5.1 Plan Sanierungsziele

5.2 Gestaltungsvorgaben Straßenräume



- Wohnnutzung mind. ab 1. Obergeschoß
- Wohnnutzung mind. ab 2. Obergeschoß
- gewerbliche Nutzung auch oberhalb 2. OG
- Neubaumaßnahmen
- störende Rückgebäude
- Parkhaus (PH)/ Tiefgarage (TG), Parkplatz (PP)
- Hofbegrünung/ öffentliche Spiel- und Freiräume
- Vorgärten
- durch Straßenbaumaßnahmen veränderte Grenzführung des Sanierungsgebietes
- Hauptsammelstraße
- Sammelstraße
- Anliegerstraße
- Anliegerweg
- Trasse Straßenbahn

Sanierungsgebiet „Sophienstraße“

Anlage 5.1 - Plan Sanierungsziele
Stand 10/ 98

Maßstab 1 : 2000

5.2 Vorgaben zur Gestaltung der öffentlichen Straßenräume im Sanierungsgebiet „Sophienstraße“ Stand 10/92

1. Ausgangssituation(Bestand)

Die Unterschutzstellung des Damenviertels als Denkmalensemble (Gesamtanlage) bedeutet für die Straßenräume, daß die historischen Qualitäten in Bezug auf

- die Straßenbreiten, bezogen auf die Höhe der Hochbauten (nach den zeitgemäßen modernen Erkenntnissen zu Hygiene- und Wohnkultur),
- der parallelen, den Fluchten der Gebäude folgenden Anordnung der Straßenräume,
- die in Material und Farbigkeit differenziert eingesetzten Straßenbeläge,
- die Grüngestaltung durch straßenbegleitendes Grün oder Grünbereiche als Mittelstreifen erhalten werden.

Wo diese Qualitäten gestört oder vernichtet wurden, sind sie in ihrer grundsätzlichen Aussage wieder erkennbar zu machen.

Dem historischen Bild entsprechen die folgenden Beläge :

Gehwege: Mosaikpflaster aus Porphyrt in Schuppenbögen verlegt.

Betonplatte 30 x 30cm mit Randstreifen aus Mosaikpflaster in Kalkstein oder Porphyrt
(in untergeordneten Bereichen)

Hauszugänge: Mosaikpflaster Porphyrt mit ornamentalen Details, Betonplatten

Grundstückszufahrten: Kleinpflaster Basalt, Granit, Porphyrt
Großpflaster Granit/Porphyrt, Kupferschlacke

Borde: gelber Granit

Fahrbahn: Großpflaster Granit/Porphyrt, Kupferschlacke

Das historische Bild ist in den Gehwegbereichen noch umfangreich erhalten, teilweise aber auch durch Ersatzmaterialien erheblich gestört.

Ein Teil der gepflasterten Fahrbahnen wurde durch Bitumen überdeckt oder partiell ersetzt.

Der derzeitige Bestand wurde erfaßt und in dem Plan „Bestandsdokumentation“ dargestellt.

Die ursprüngliche Straßenbeleuchtung ist nicht mehr vorhanden. Bilddokumente zeigen eine aufwendige Laternenform, die später durch technische Leuchten auf Betonmasten ersetzt wurden.

2. Zielstellung mit Gestaltungsvorgaben

Als Ziel soll das ursprünglich homogene Erscheinungsbild des Gebietes in Bezug auf die Straßenräume wieder erreicht werden. Aus dem historischen Bild wurden Gestaltungsgrundsätze abgeleitet, die als Vorgaben für den grundhaften Straßenausbau im Zusammenhang mit der Erneuerung und Erweiterung der Ver- und Entsorgungsleitungen gelten.

2.1. Öffentliche Straßen - Materialien Straßenoberflächen

Straßenabschnitt Bezeichnung	Materialien Gehweg	Bord	Fahrbahn
Bibliotheksweg	Betonplatte mit Granitvorsatz hellgrau, diagonal mit Bischofsmütze, Randstreifen Porphy Mosaikpflaster	Granit	Bitumen mit 2-Zeiler Kupfer- schlacke
Käthe-Kollwitz-Str.	Porphy Mosaikpflaster, Schuppenbögen	Granit	Bitumen, Stellpätze Kupferschlacke
A.-Harnack-Str.	Porphy Mosaikpflaster , Schuppenbögen	Granit	Bitumen mit 2-Zeiler Kupferschlacke
St.-Jakob-Str.	Betonplatte mit Granitvorsatz hellgrau, diagonal mit Bischofsmütze, Randstreifen Porphy Mosaikpflaster	Granit	Bitumen mit 2-Zeiler Kupferschlacke
Theo-Neubauer-Str.	Porphy Mosaikpflaster, Schuppenbögen	Granit	Bitumen mit 2-Zeiler Kupferschlacke
Nollendorfer Straße	Betonplatte mit Granitvorsatz hellgrau, diagonal mit Bischofsmütze, Randstreifen Porphy Mosaikpflaster	Granit	Bitumen mit 2-Zeiler Kupfer- schlacke
Thomas-Mann-Str. / Kritzegraben	Betonplatte mit Granitvorsatz hellgrau, diagonal mit Bischofsmütze, Randstreifen Porphy Mosaikpflaster	Granit	Bitumen mit 2-Zeiler Kupfer- schlacke
Am Planetarium	Porphy Mosaikpflaster, Schuppenbögen	Granit	Bitumen mit 2-Zeiler Kupfer- schlacke
Sophienstraße	Porphy Mosaikpflaster, Schuppenbögen	Granit	Granit/Porphy Großpflaster
Saalbahnhofstr.	Betonplatte mit Granitvorsatz hellgrau, diagonal mit Bischofsmütze, Randstreifen Porphy Mosaikpflaster	Granit	Bitumen mit 2-Zeiler Kupfer- schlacke, Gleiskörper Straßen- bahn Betonstein
Dornburger Str. Anliegerweg	Mischverkehrsfläche Betonpflaster 16x16cm mit Granit- vorsatz, Mosaikpflaster Porphy	Granit	
Sophienstr. 45/46	Betonpflaster 16x16cm	Granit	

Für die Gehwege der das Gebiet umfassenden Straßen und der St.-Jakob-Str., die eine deutliche Trennung innerhalb des Gebietes darstellt, werden Betonplatten mit einem Granitvorsatz beidseitig mit mehreren Reihen Porphyrr Mosaikpflaster vorgesehen. Für das Mosaikpflaster ist vorrangig durch die Stadt geborgenes altbrauchbares Material zu verwenden.

Die Gehwege der inneren Straßen und der Käthe-Kollwitz-Straße, als einer Straße mit einer sehr hochwertigen Bebauung, erhalten Porphyrr Mosaikpflaster in Schuppenbögen verlegt.

Die Granitborde sind im Bestand noch komplett erhalten und sind wiederzuverwenden und ggf. durch Altmaterial zu ergänzen.

Alle Straßen mit Ausnahme der Sophienstraße erhalten eine bituminöse Fahrbahn. Die Fahrbahnen sind beim Straßenausbau wieder mit einem Dachprofil auszubilden.

Die Sophienstraße als besonders breite „Flaniermeile“ ist zum Nollendorfer Platz abgehängt. Sie war nach historischer Straßenplanung die wichtigste Erschließungsstraße. Die Qualität der hier errichteten Gebäude ist besonders hochwertig. Diese Straße soll künftig wieder in historischem Bild, also mit Großpflaster belegt werden, um im Denkmalensemble an einer wichtigen Achse und verkehrstechnisch möglichen Stelle wie in einem Fenster das ursprüngliche Erscheinungsbild des Straßenraumes komplett zu zeigen. Die Gehwege sind um max. 1 m beidseitig zu verbreitern.

Die Kreuzungsbereiche der Sophienstraße zu den querenden Straßen sind platzartig in Naturstein auszubilden (jeweils bis zur Gebäudeflucht Sophienstraße).

Das Großpflaster als Naturstein, das in den anderen Straßen des Gebietes geborgen wird, ist wiederzuverwenden. Kupferschlacke ist in der Fahrbahn nicht geeignet. Es ist für die Gerinne bzw. Stellplätze in der Käthe-Kollwitz-Str. einzusetzen.

Stellplätze, die im öffentlichen Straßenraum eingeordnet werden, sind folgendermaßen zu markieren:

- bituminöse Oberfläche - weiße Farbmarkierung (Ausnahme Käthe-Kollwitz-Str.)
- Großpflaster - Pflasternägel

2.2 An öffentliche Straßen angrenzende private Flächen

Die Zuwegungen zu den Hauseingängen (privat) können in Abstimmung mit den Eigentümern in unterschiedlicher Weise mit unterschiedlichem finanziellem Aufwand neugestaltet werden. Die Palette reicht vom ornamentalen Porphyrr/Kalksteinmosaik bis zum Plattenbelag mit Porphyrrmosaikfassung. Eine Läuferreihe im Pflaster trennt öffentlichen und privaten Raum voneinander. Ein Angebotskatalog soll die Zusammenarbeit von Stadt und Eigentümer hierbei vereinfachen.

Für Einfahrten können unterschiedliche Materialien eingesetzt werden: Porphyrrkleinpflaster, Kupferschlacke, Granitkleinpflaster, Natursteingroßpflaster. Die Orientierung erfolgt am Bestand. Vorzuziehen ist das Porphyrrkleinpflaster. Ausgeschlossen werden Betonsteine.

2.3. Straßenbeleuchtung

Für die Leuchten im öffentlichen Straßenraum wurde in Anlehnung an gründerzeitliche Formen eine Leuchte der Fa. Kempe und Klaus ausgewählt (Serie „Jena“).

Diese Leuchte ist als große Form mit 6 m Lichtpunkthöhe für breitere Straßen vorgesehen. Sie kann mit einem Ausleger als auch mit 2 Auslegern eingesetzt werden.

Die kleine Form mit 4,50 m Lichtpunkthöhe steht bereits in der Sophienstraße.

Standorte für die Leuchten sind mit konkreten Planungen festzulegen.

Die Oberfläche der Leuchte ist pulverbeschichtet, Eisenglimmer DB 502, vorzusehen.

Die Leuchte City-Line von Hellux ist in der Saalbahnhofstraße fortzuführen.

2.4. Stadtmöblierung

Elemente der Stadtmöblierung sind Poller, Papierkörbe, Rabattengeländer, Bänke.

Für Rabattengeländer und Poller sind sachliche Formen vorzusehen, z. B. Typ Agrippina der Fa. Meyer, farblich sind sie in antrazit, Eisenglimmer oder in der Farbe der Leuchten vorzusehen.

Der Pollertyp der Saalbahnhofstraße (Typ Augsburg von Hess) ist auf diesen Bereich zu beschränken.

Bänke sind vorrangig in Freiflächen, wie der bereits fertiggestellten Grünanlage „Sophienstraße“ und dem Kinderspielplatz „Kritzegraben“ anzuordnen.

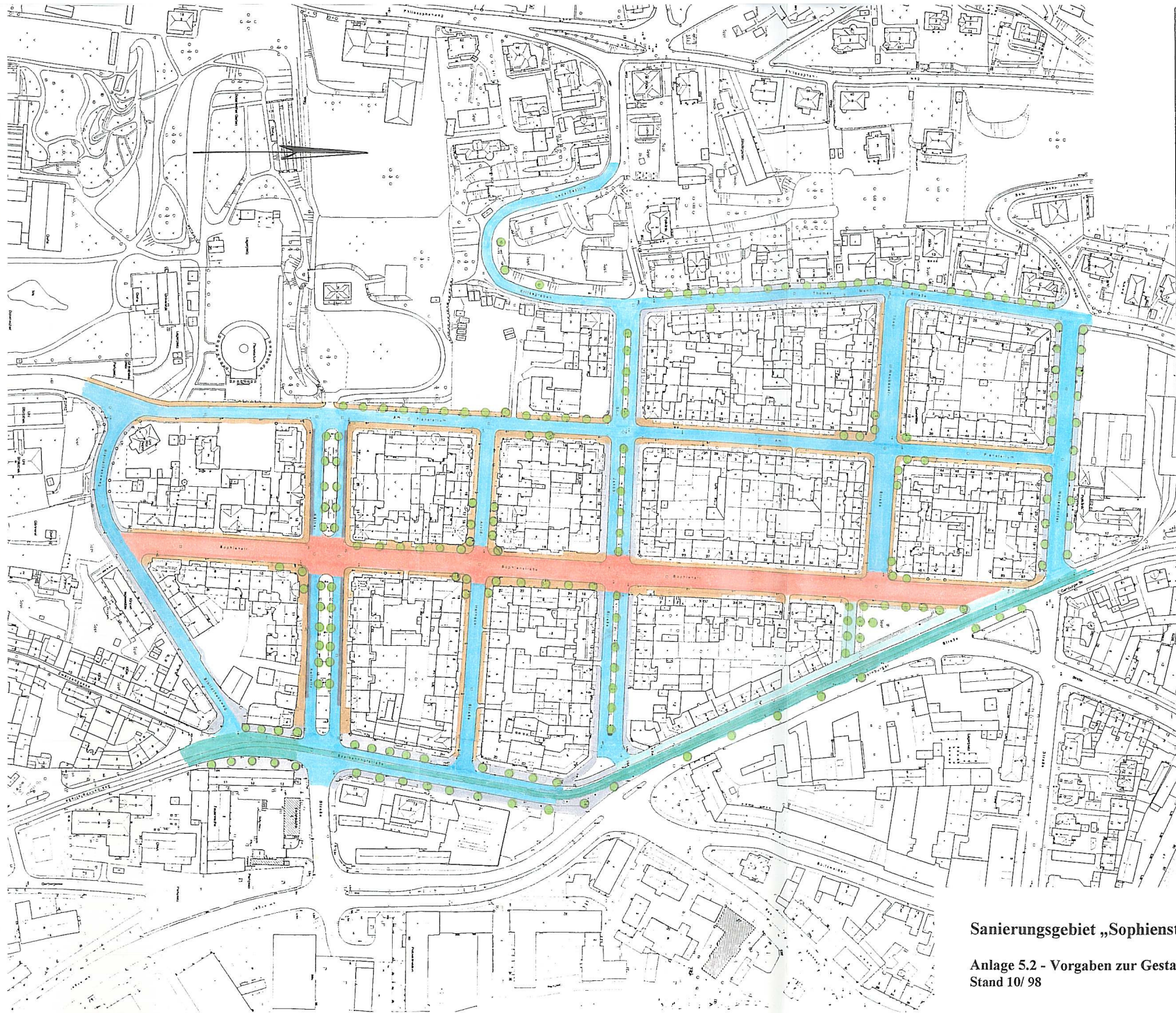
In der Grünanlage „Sophienstraße“ wurden Metallgitterbänke (Farbe RAL 6009, tannengrün) der Fa. Erlau aufgestellt. Dieser Typ soll weiter verwendet werden. Bänke mit Holzauflagen sind ebenfalls denkbar.

Bankstandorte an öffentlichen Straßen sind nur in Verbindung mit Grünanlagen vorgesehen, Abfallbehälter sind von der Fa. Kempe + Klaus einzusetzen.

2.5. Straßenbegleitendes Grün

Die Anordnung von Grünflächen und Bäumen ist entsprechend der historischen Planungsideen vorzunehmen.

K.-Kollwitz-Str.	Mittelinsel als Grünfläche mit Doppelreihe Bäumen Ersatz des Bestandes
A.-Harnack-Str.	Baumgruppen an Kreuzung mit Sophienstraße sind zu ergänzen.
St.-Jakob-Str.	Baumreihe auf Mittelinsel mit Unterpflanzung wurde bereits erneuert. Baumreihe wurde ergänzt.
Th.-Neubauer-Str.	Baumgruppen an der Ecke Sophienstraße und Am Planetarium sind zu ergänzen
Nollendorfer Str.	Baumbestand als beidseitige Allee ist zu erhalten und notfalls zu ergänzen.
Th.-Mann-Str.	Baumgruppen auf nördlichem Gehweg ergänzen
Am Planetarium	Baumreihen im Bereich zwischen Käthe-Kollwitz-Str. und St.-Jakob-Str. ergänzen bzw. erneuern
Sophienstraße	Die Baumgruppen im Bereich der Kreuzungen sind zu ergänzen und zu erweitern.
Saalbahnhofstraße	Beidseitige Alleepflanzung Bestandsbäume auf Ostseite sind zu erhalten.



- Bitumen
- Großpflaster
Granit / Porphyr
- Großpflaster
Kupferschlacke
- Mosaikpflaster
Porphyr
- Betonplatte 30 x 30
mit Randstreifen Porphyr
- Betonpflaster
- Betonpflaster Gleisbereich
- Bäume
Bestand / Planung

Sanierungsgebiet „Sophienstraße“

Anlage 5.2 - Vorgaben zur Gestaltung der öffentlichen Straßenräume
Stand 10/ 98
Maßstab 1 : 2000