

# **Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Gewerbegebiet Unteraue"**

vom 29.07.1992

veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 23/92 vom 16.11.1992, S. 4

Folgende Änderungen wurden berücksichtigt:

Satzung vom 13.10.2021 (Amtsblatt 51/12 vom 23.12.2021, S. 430)

Satzung vom 01.12.2022 (Amtsblatt 49/22 vom 08.12.2022, S. 378)

1. Auf Grund des § 5 Abs. 1 der Vorläufigen Kommunalordnung für das Land Thüringen in der Fassung des Gesetzes zur Änderung des Gesetzes über die Selbstverwaltung der Gemeinden und Landkreise in der DDR vom 11. Juni 1992 (GVBl. 1992 I Nr. 14 S. 219 ff) und §§ 142, 246a des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Kapitel XIV Abschnitt II Nr. I des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Jena in ihrer Sitzung am 29.07.1992 folgende Satzung beschlossen:

## **§ 1**

### **Festlegung des Sanierungsgebietes**

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieses Gebiet soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert und neugestaltet werden. Das ca. 53,4 ha umfassende Gebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung

#### **Gewerbegebiet Unteraue**

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan abgegrenzten Fläche.

Das Gebiet wird umgrenzt:

- im Nord-Osten vom Gewerbezentrum Saalepark, Saaleaue
- im Süd-Osten von der Saale
- im Süd-Westen von der Löbstedter Straße
- im Nord-Westen von der Löbstedter Straße, Deutschen Reichsbahn

Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage 1a beigelegt.

## **§ 2**

### **Verfahren**

Die Sanierungsmaßnahme wird unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB durchgeführt.

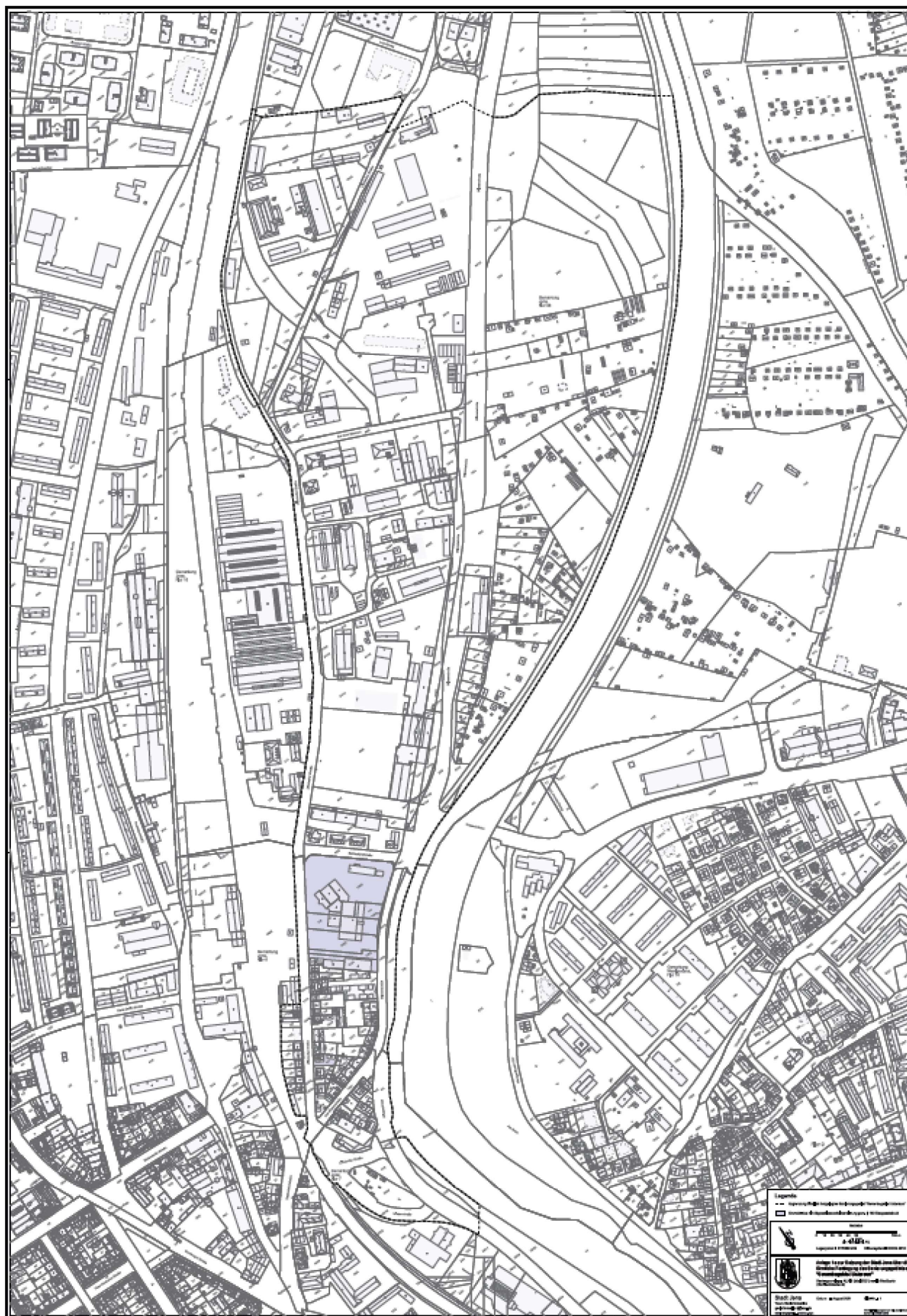
## **§ 3**

### **Inkrafttreten**

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 2 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Die Durchführung der Sanierung soll bis zum 31.12.2026 erfolgen.

Anlage 1a - Übersichtplan mit Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Gewerbegebiet Unteraue“





# **Sanierungsgebiet „Gewerbegebiet Unteraue“**

## **Begründung zur Verlängerung der Durchführungsfrist der Sanierungssatzung**



Stadt Jena  
Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt  
Fachdienst Stadtentwicklung, Team Stadtumbau

Stand: 08/2021

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Vorbemerkungen.....</b>	<b>3</b>
1.1 Einleitung.....	3
1.2 Kurzportrait.....	4
<b>2 Bestandsaufnahme.....</b>	<b>6</b>
2.1 Untersuchungsmethode.....	6
2.2 Ausgangssituation 1991.....	6
2.3 Durchführungsstand der städtebaulichen Sanierung bis 2020.....	7
2.3.1 Städtebauliche Sanierungsziele.....	7
2.3.2 Verkehr.....	10
2.3.3 Ökologische Erneuerung.....	11
2.3.4 Sanierungsziele mit Zielerreichung bis 2020.....	11
<b>3 Fortschreibung der Sanierungsziele und Maßnahmeplanung.....</b>	<b>13</b>
3.1 Sanierungsziele bis 2026.....	13
3.2 Durchzuführende Maßnahme.....	13
3.3 Nicht realisierbare Maßnahmen.....	13
<b>4 Kosten und Finanzierung.....</b>	<b>15</b>
<b>5 Fortschreibung Durchführungszeitraum und Abschluss der Sanierungsmaßnahme.....</b>	<b>16</b>
<b>6 Anhang.....</b>	<b>16</b>

### Hinweis:

Die Stadt Jena verfolgt die Gleichstellung der Geschlechter. Aus stilistischen Gründen und zugunsten einer einfachen Lesbarkeit wird in diesem Konzept bei Personenangaben die männliche Form verwendet. Es sind jedoch immer gleichwohl weibliche als auch männliche Personen gemeint.



# 1 Vorbemerkungen

## 1.1 Einleitung

Das Sanierungsgebiet „Gewerbegebiet Unteraue“ liegt nördlich der Innenstadt zwischen Saale und der Nord-Süd-Bahnstrecke Großheringen-Saalfeld (Saalebahn).

Das Gebiet war zu Beginn der 1990er Jahre ein erschlossenes, jedoch auch von städtebaulichen sowie funktionalen Mängeln und Missständen gekennzeichnetes Gewerbegebiet.

Im Juli 1991 wurde mit der Erstellung von Voruntersuchungen begonnen. Ausgangspunkt war eine Untersuchung des Gewerbeflächen-Potentials „im Bestand“ im gesamten Stadtgebiet. Dabei 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 große Mängel und Standortnachteile aufweist; andererseits am besten „aktivierbar“ erschien, wenn der Einsatz des Sanierungsrechts eine Steuerung ermöglicht.

Das Sanierungsgebiet „Gewerbegebiet Unteraue“ wurde am 29.07.1992 förmlich festgelegt (Sanierungssatzung). Mit dem Beschluss sollten die städtebaulichen Ziele gesichert, Planungs- und Investitionssicherheit geschaffen sowie unerwünschte Nutzungen und Entwicklungen verhindert werden. In dem innenstadtnahen Gebiet sollten möglichst viele qualifizierte Arbeitsplätze geschaffen und damit langfristig eine Sicherung des Gewerbestandortes erreicht werden.

Durch den Einsatz umfangreicher Städtebaufördermittel sowie privater Grundstückseigentümer und Investoren gelang es, dem Quartier eine intakte Bebauungsstruktur und ein städtebaulich geordnetes Stadtbild zu geben. Neue Handwerks- und Gewerbebetriebe siedelten sich im Gebiet an und der vorhandene Gebäudebestand wurde erneuert bzw. Baulücken geschlossen.

In den vergangenen 29 Jahren wurde der größte Teil der Sanierungsziele erreicht. Angesichts der Befristung der Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen durch den Gesetzgeber muss dieser Prozess weiter zügig vorangetrieben werden.

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht eine Aufhebung der Sanierungssatzungen aller unbefristeten Gebiete (Beschluss Sanierungssatzung vor 2007) bis zum 31.12.2021 vor. Trotz zügiger Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme sind die Ziele und Zwecke der Sanierung bis zum 31.12.2021 nicht abschließend zu erreichen. Das Vorhaben „Kulturschlachthof“ ist noch nicht abgeschlossen. Die Umsetzung soll mit Hilfe von Fördermitteln erfolgen, weshalb eine Verlängerung der Durchführungsfrist erforderlich ist.

Der vorliegende Bericht soll als Begründung für die Verlängerung der Sanierungssatzung dienen.

## 1.2 Kurzportrait

Das Sanierungsgebiet „Gewerbegebiet Unteraue“ ist durch verschiedene Gewerbe- und Industriebauten, Grünflächen (Wiesen sowie Gärten) sowie durch gründerzeitliche Wohnbebauung im südlichen Teil geprägt.

Anfang der 1990er Jahre verfügte die Stadt Jena neben den Standorten Zeiss, Schott und Jenapharm nur über dieses Gewerbegebiet nahe der Innenstadt.

Das Gebiet war gekennzeichnet durch eine ungeordnete städtebauliche Situation, veraltete Infrastruktur und Altlasten (ehem. Militärstandort). An den Wohn- und Gewerbegebäuden bestand dringender Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf.

Die wenigen Grünflächen waren kontaminiert und in einem schlechten Zustand.

Vom ehemaligen Gasheizwerk (Löbstedter Straße) und dem Schlachthof gingen erhebliche Umweltbelastungen aus.

Die Stadt entschied sich für die städtebauliche Neuordnung und Reaktivierung des innenstadtnahen Gewerbegebietes zur Sicherung und Erhaltung der noch ansässigen Betriebe. Auch sollte vermieden werden, dass die vorhandenen Flächen auf Grund der Altlastenproblematik für längere Zeit brach liegen.

Mit Hilfe einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme und dem damit verbundenen Fördermitteleinsatz sollte eine Reaktivierung des Gebietes erfolgen und die vorhandenen Mängel und Missstände behoben sowie der Gebietszustand verbessert werden.

Das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet ist durch folgende Satzung und Beschluss des Stadtrates der Stadt Jena rechtskräftig:

Gebietsbezeichnung	Satzungsbeschluss	Beschlussinhalt	Größe
Unteraue	29.07.1992	Beschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Gewerbegebiet Unteraue“	54 ha
Summe			54 ha

Das Gebiet ist begrenzt durch:

- das Gewerbezentrum „Saalepark“ und die Wiesen der Saaleaue im Norden,
- den Verlauf der Saale im Osten,
- das „Wiesencenter“ (ehemalige Schillerpassage) im Süden,
- die Bahnlinie und die Löbstedter Straße im Westen.

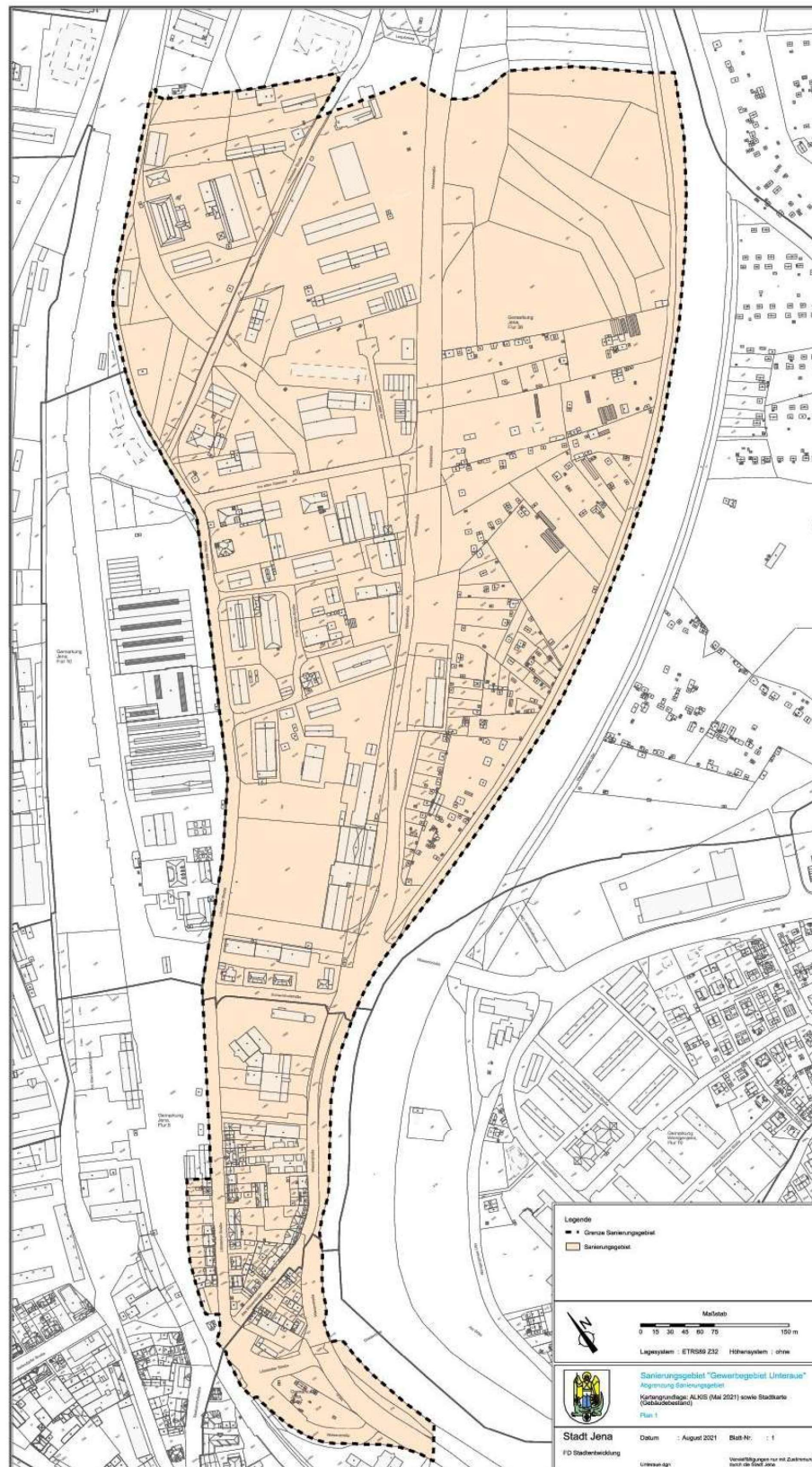


Abbildung 1: Abgrenzung Sanierungsgebiet



## 2 Bestandsaufnahme

### 2.1 Untersuchungsmethode

Im Rahmen der Untersuchung wurde die Ausgangssituation des Sanierungsgebietes dem erreichten Stand von 2020 gegenübergestellt. Die Einschätzungen zum Durchführungsstand der einzelnen Ziele und Maßnahmen erfolgte durch Inaugenscheinnahme im Stadtraum durch das Team Stadtumbau, Fachdienst Stadtentwicklung.

Für die Überprüfung dienten zudem folgende Planungen und Konzepte als Grundlage:

Grundlage/n der Sanierungsziele
Beschluss zur Bestandserfassung, Analyse und Erarbeitung einer städtebaulichen Rahmenplanung für das Gewerbegebiet Unteraue (1991)
Beschluss, Rahmenplanung (1996)
Handbuch Klimawandelgerechte Stadtentwicklung (2012), Radverkehrskonzept (2012), Luftreinhalteplan (2012), Klimaschutzkonzept (2016), Landschaftsplan (2016), Integriertes Stadtentwicklungskonzept „Jena 2030“ (2017), Lärmaktionsplan (2018)

### 2.2 Ausgangssituation 1991

Die Rahmenplanung wurde stufenweise von 1991 bis 1996 erarbeitet. Während der Bearbeitungsstufen erfolgte die Klärung zum Verlauf der „neuen“ Wiesenstraße (B 88) sowie der Brücken im Verlauf der B 7.

Mit den Voruntersuchungen erfolgte 1992 eine Beteiligung der Grundstückseigentümer, Bewohner und Nutzer sowie der Träger öffentlicher Belange.

Auf dieser Grundlage wurden

- die Ziele für das Gewerbegebiet,
- die Strategie für die Erneuerung im Rahmen der Sanierung,
- ein Entwicklungskonzept,
- der Rahmenplan sowie Blockkonzepte für das Quartier südlich der Schlachthofstraße

erstellt.

Als positive Lage- und Standortbedingungen wurden die Nähe zum Stadtzentrum und zum damaligen IC-Haltepunkt Saalbahnhof mit Gleisanschlüssen am Güterbahnhof bewertet.

Nachteilig hingegen waren die Entfernung zur Autobahn, die ungünstige Erreichbarkeit der Bundesstraßen B 7 und B 88 sowie die fehlende bzw. mangelhafte Anbindung an das westlich der Bahnlinie liegende Stadtgebiet (Jena-Nord).

Das Gebiet war Anfang der 1990er gekennzeichnet durch querende Hochspannungsfreileitungen und oberirdisch verlaufende Fernwärmeleitungen. Alle Ver- und Entsorgungsleitungen waren erneuerungsbedürftig.

Bis auf die Wohnbebauung (mit teilweiser Mischnutzung) im Süden wurde das Gebiet gewerblich genutzt. Weiterhin gab es militärisch genutzte Flächen (Räumung 1992), den ehemaligen Schlachthof, das ehemalige Heizwerk mit Lagerflächen für Kohle und Öl, das ehemalige Umspannwerk und ein Tierseucheninstitut.

Die Flächen des Tanklagers, des Kohlehandels und des Gaswerkes wurden auf Grund des kontaminierten Bodens als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet. Das Heizwerk verursachte hohe Luftverschmutzungen im Gebiet.

Die überwiegende Zahl der gewerblich genutzten Gebäude war in einem sehr schlechten Zustand. Angestrebt wurde die Erhaltung des alten Gaswerkes in Teilbereichen, der Villa Löbstedter Straße 49, des Umspannwerkes sowie von Teilen des Schlachthofs.

Auch die Wohnbebauung südlich der Schlachthofstraße wies erhebliche Mängel in der Gebäudesubstanz und -ausstattung auf. Der Leerstand betrug mehr als 30 %. Die Wohnfunktion war beeinträchtigt durch den Mangel an Freiräumen und durch störende Gewerbebetriebe in den Hinterhöfen.

Die unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse (Privat, Treuhand, Bundesvermögensamt, Konsumgenossenschaft etc.) erschwerten die städtebaulichen Neuordnungen.

## **2.3 Durchführungsstand der städtebaulichen Sanierung bis 2020**

### **2.3.1 Städtebauliche Sanierungsziele**

Die Übersichtspläne 2 und 3 zeigen die Bestandsaufnahme des Bauzustands (1992) und die Bestandsaufnahme im Rahmen dieser Fortschreibung (2020).

Angestrebt wurde eine hohe Auslastung der Grundstücke unter Erhaltung von Freiräumen. Ortsbildprägende Bestandsgebäude wurden – wo möglich – erhalten und dienten als Maßstab für die Neubebauungen.

Neuordnungsmaßnahmen wurden in einzelnen Blockbereichen umgesetzt und störenden Betriebe verlagert. Größere Brachflächen wurden bebaut und u. a. Blockstrukturen durch Schließung von Baulücken wiederhergestellt.

Das Gebiet wurde in drei Teilbereiche mit festgelegten Nutzungen eingeteilt:

1. Allgemeines Wohngebiet: im Quartier Löbstedter Straße, Schlachthofstraße und Wiesenstraße im Süden

2. Mischgebiet: Flächen südlich des ehemaligen Schlachthofs sowie Flächen des Autohauses (Löbstedter Straße / Schlachthofstraße / Wiesenstraße)

3. Gewerbegebiet: Flächen nördlich der Schlachthofstraße

Im Allgemeinen Wohngebiet konnte der Verein „Ein Dach für Alle e.V.“ mit dem Sonderprogramm „Bauliche Sicherung von Leerstand und Wiedergewinnung von Wohnraum“ vier Wohngebäude sanieren und damit preiswerten Wohnraum für sozial schwache Bürger bereitstellen.

Im Zusammenhang mit der Schließung der Baulücken in der Löbstedter Straße 8, 9 und Wiesenstraße 12, 12a, 12b wurden Mittel des sozialen Wohnungsbaus für die Neubebauung eingesetzt.

Die Instandsetzung und Modernisierung der übrigen Wohngebäude sowie der Neubau von Wohnungen zur Baulückenschließung wurden durch private Eigentümer in hohem Maße vorangetrieben. Störende gewerbliche Einrichtungen wurden verlagert und Hofinnenbereiche sowohl für eine Aufenthaltsfunktion der Bewohner als auch für den ruhenden Verkehr umgestaltet.

Für das letzte unsanierte Gebäude im Sanierungsgebiet konnte nun auch die sanierungsrechtliche Genehmigung zur Modernisierung- und Instandsetzung erteilt werden.

➔ **Die Instandsetzung und Modernisierung sowie der Neubau von Wohnungen wurden weitestgehend umgesetzt.**

Nördlich des Wohnquartiers im Bereich des ehemaligen Schlachthofs erfolgte nach Nutzungsaufgabe der Rückbau von Gebäuden. Nach Neuordnung der Grundstücke erfolgt seitdem eine sukzessive bauliche Entwicklung.

Die Stadt Jena hat einen Teil der Flächen zur Revitalisierung erworben. Eine Teilfläche mit Gebäude wurde 2018 an einen Verein (in Erbbaupacht) übergeben, welcher die Sanierung und Umnutzung des Gebäudes zu einem „Kulturschlachthof“ beabsichtigt. Die Stadt Jena unterstützt dieses Projekt und fördert dieses Vorhaben als letzte Baumaßnahme vor Abschluss der Sanierung.

Nördlich der Straße Am Alten Gaswerk siedelten sich mehrere Autohäuser an.

Der Bereich des ehemaligen Gaswerkes wurde neu geordnet und durch die Fritz-Winkler-Straße neu erschlossen. In den sanierten Bestandsgebäuden sowie ergänzenden Neubauten befinden sich verschiedene Gewerbe- sowie Dienstleistungsbetriebe. Das sanierte Gebäude Fritz-Winkler-Straße 3 wird als Kletterhalle genutzt.

Die Erfolge sind besonders sichtbar im Bereich des ehemaligen Gaswerkes. Hier konnten die ehemalige Hallen 1 und 2 erhalten und saniert werden.



Löbstedter Straße 47 b (Halle 1) - Vorher-Nachher





Fritz-Winkler-Straße 3 – Vorher-Nachher

Weiter nördlich befinden sich östlich und westlich der Löbstedter Straße die Grundstücke des KommunalService Jena mit Bau- und Wertstoffhof.

In der Löbstedter Straße 67 konnte mit Hilfe von Städtebaufördermitteln in mehreren Bauabschnitten das ehemalige Umspannwerk Jena-Nord mit den angrenzenden Freiflächen umfassend saniert werden. Die gesamte Anlage mit technischer Ausstattung und angrenzendem Wohnhaus sind unter Denkmalschutz gestellt (technisches Denkmal). Der Verein „IMAGINATA e. V.“ hat die alten Hallen zu einem „Experimentarium für die Sinne: Lernort, Fortbildungs-Labor, Denkmal, Science-Center, Konzertsaal und Galerie Ort des Entdeckens, Lernens und Erfindens“ umgenutzt.



110 kv Halle der Imaginata heute

- ➔ Die Vorgaben der Art und des Maßes der baulichen Nutzungen wurden in den drei Teilbereichen in hohem Maße erreicht.

Im Rahmenplan wurden Gestaltungsziele für das Gebiete beschlossen - hierzu gehören z. B.:

- Zonierung der Flächen in Straßenbegleitgrün, Firmen- und Besucherparkplätze, Hauptgebäude,
- Festsetzung des Mindestabstandes zur Straße von 3 m, soweit durch Baugrenzen keine anderen Maße festgesetzt wurden,
- Begrünung der Dächer mit einer Dachneigung unter 15°; alternativ Fassadenbegrünung,
- Festlegung von Oberflächenmaterialien,
- Straßenecken sind durch bauliche Maßnahmen zu betonen.

→ **Die Gestaltungsgrundsätze wurden – wo möglich – umgesetzt.**

### 2.3.2 Verkehr

Die heutige Anbindung des Gebietes an das städtische Straßenverkehrsnetz erfolgt

- im Osten über die neu errichtete Wiesenbrücke an die B 7 (zur A 9),
- im Norden über die neu errichtete Wiesenstraße (B 88),
- im Süden über die Wiesenstraße und Löbstedter Straße an die B 88.

Zur besseren Anbindung an den Stadtteil Jena-Nord war ursprünglich eine Querung der Bahnstrecke (in Verlängerung der heutigen Wiesenbrücke) vorgesehen. Bis heute wurde diese Planungsziel nicht umgesetzt. Die Vorbehaltsflächen im Bereich des ehemaligen Schlachthofs sind vorhanden.

Im Rahmen der Neuordnung des ehemaligen Gaswerkes wurde die Fritz-Winkler-Straße als neue Erschließungsstraße errichtet.

Die Straßenzüge Löbstedter Straße, Alte Wiesenstraße (Stichstraße), Am Alten Gaswerk wurden im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme grundhaft ausgebaut. Die technische Infrastruktur wurde im Zusammenhang mit den Straßenbaumaßnahmen erneuert.

Der Neubau Wiesenstraße (Bundesstraße B 88) mit Fahrradweg erfolgte ab 2011. Die Finanzierung erfolgte nicht mit Städtebaufördermitteln.

→ **Den Zielstellungen zum Individualverkehr ist größtenteils entsprochen worden.**

Im Gewerbebereich wurde der ruhende Verkehr (Firmen- und Besucherstellplätze) überwiegend auf den privaten Grundstücken untergebracht.

Im Wohnbereich wurden private Stellplätze, wenn möglich, in den Hofbereichen eingeordnet. Entlang der Löbstedter Straße und der Alten Wiesenstraße wurden im Zuge der Straßenbaumaßnahmen Stellplätze geschaffen.

Mangels Nachfrage wurde die geplante Einordnung einer Parkpalette im Block 7 (Quartier Fritz-Winkler-Straße, Löbstedter Straße, Am Alten Gaswerk, Wiesenstraße) verworfen.

→ **Einordnung von Flächen für den ruhenden Verkehr ist erfolgt.**

Das Gebiet ist durch die Buslinie 43 (Busbahnhof - Flutgraben/Kunitz) mit den Haltestellen Wiesenstraße, Schlachthofstraße, Löbstedter Straße und Loquitzweg sowie ergänzenden überregionalen Buslinien angebunden.

Die Straßenbahnhaltestelle der Linie 4 (Lobeda West – Zwätzen) am Emil-Höllein-Platz befindet sich in fußläufiger Entfernung und ist über eine erneuerte Unterführung für Fußgänger und Radfahrer erreichbar.

Geplant war weiterhin eine bessere fußläufige Anbindung an den westlich der Bahnlinie gelegenen Haltepunkt „Saalbahnhof“. Hierfür wurde ein Flurstück mit Städtebaufördermitteln erworben. Das Ziel wird aus Sicht der Sanierung nicht weiter verfolgt.

➔ **Ausbau des öffentlichen Nahverkehrsnetzes ist erfolgt.**

### 2.3.3 Ökologische Erneuerung

Die Saaleaue wurde als Teil des Landschaftsschutzgebietes und aus Gründen des Hochwasserschutzes von Bebauung freigehalten. Im Bereich der Aue erfolgte eine Renaturierung durch die Errichtung von Flutmulden. Eine Regenwasserabführung über offene Gräben und Vorfluter zur Versickerung im Auebereich konnte nicht umgesetzt werden.

Bei der Altlastensanierung wurde der Schutz des Grundwassers durch bauliche Vorkehrungen gewährleistet. Vor allem im Bereich des ehemaligen Gaswerkes fand ein umfangreicher Bodenaustausch statt.

Der Neubau der Wiesenstraße erforderte umfangreiche Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand) gegenüber der Wohnbebauung im Westen. Die Lärmbelastung östlich der Wiesenstraße wurde zwischen Straße und den Kleingärten durch Abpflanzungen gemindert.

Das Sanierungsziel „Neuordnung der Kleingartenflächen“ wird nicht weiter verfolgt. Eine umfangreiche Neuordnung wurde als nicht zielführend eingeschätzt.

Umfangreiche Baumneupflanzungen entlang der Straßenzüge, auf den privaten Grundstücken sowie punktuelle Fassaden- und Dachbegrünungen haben zur Begrünung des Gebietes beigetragen.

Auf einem privaten Grundstück im Süden des Gebietes befindet sich ein Streichelzoo, welcher durch den Verein Jugend-Umwelt-Club Jena e. V. betrieben wird.

➔ **Den Zielstellungen zur Flora/Fauna, Wasser, Boden, Lärm, Landschaftsbild, Energieverwendung, Abfall wurde weitestgehend entsprochen.**

### 2.3.4 Sanierungsziele mit Zielerreichung bis 2020

Die folgende Übersicht stellt die einzelnen Sanierungsziele und deren Grad der Zielerreichung dar:

Einschätzung	Grad der Zielerreichung
Das Sanierungsziel wurde durch Umsetzung entsprechender Maßnahmen in hohem Maße erreicht.	≥ 90 %



Es wurden bereits zahlreiche Maßnahmen umgesetzt, die zur Zielerreichung beitragen haben, sodass das Sanierungsziel insgesamt als teilweise erreicht eingestuft werden kann.	70 – 89 %
Hinsichtlich der Zielerreichung besteht noch Handlungsbedarf. Das Sanierungsziel wurde bislang nicht erreicht.	< 70 %

	Sanierungsziele	
Kategorie	Ziel	Zielerreichung
<b>Städtebau-liche Ziele</b>	Nutzungsvorgaben für die drei Teilbereiche wurden erfüllt	100 %
	Eingliederung städtebaulicher Ergänzungen/Neubebauungen unter Beachtung des vorhandenen Bestandes	95 %
	Wiederherstellung/Neugestaltung Vorgärten im Wohnbereich	70 %
	Erhaltung stadtbildwirksamer Gewerbegebäude	100 %
	Erneuerung Straßen und Wege	100 %
	Einfriedung von Grundstücken	100 %
	Entwicklung zu einem attraktiven und modernen Gewerbegebiet in stadtnaher Lage	100 %
<b>Verkehr</b>	Verlagerung des Durchgangsverkehrs durch Neubau Wiesenstraße	100 %
	Anbindung des Gebietes östlich an die B 7 über Wiesenbrücke	100 %
	Anbindung des Gebietes nördlich an die B 88	100 %
	Anbindung des Gebietes östlich über Wiesenstraße / Löbstedter Straße / Angerkreuzung an B 88	100 %
	Anbindung des Gebietes westlich über eine niveaufreie Kreuzung des Bahngeländes	0 %
	Erweiterung Bahnsteigunterführung Saalbahnhof - Löbstedter Straße 14	0 %
	Erschließung Block 7 durch neu gebaute Fritz-Winkler-Straße	100 %
	Verbindung zwischen Wohngebiet Jena-Nord (westlich der Bahnlinie) und Saale-Aue durch Unterführung im Bereich OBI-Baumarkt	100 %
	Ausbau der Bushaltestellen in der Löbstedter Straße	100 %
	Errichtung Fahrrad-Trasse mit Straßenbau Wiesenstraße	100 %
	Einordnung Stellplätze überwiegend auf privaten Grundstücken	100 %
	Einordnung von öffentlichen Stellplätzen im südlichen Bereich in der Löbstedter Straße und Alten Wiesenstraße	100 %
	Einordnung Parkpalette im Block 7	0 %
	Schallschutzmaßnahmen (Wohnbebauung Wiesenstraße)	100 %
<b>ökologische Erneuerung</b>	Saale-Aue als Teil des Landschaftsschutzgebietes wurde von einer Bebauung freigehalten	100 %
	Renaturierung der Aue	50 %
	Regenwasserabführung über offene Gräben und Vorfluter zur Versickerung im Auebereich	0 %
	Umfangreiche Altlastensanierungen verbunden mit Austausch von belasteten Böden	100 %
	Neuordnung Kleingartenfläche	0 %
	Einordnung Containerstellplatz im südlichen Bereich	100 %
	Einordnung Straßenbegleitgrün	100 %

Insgesamt ergibt sich ein positives Gesamtbild bei der Betrachtung der Zielerreichung. Das Gewerbegebiet hat sich heute zu einem attraktiven Standort für Klein- und Handwerksbetriebe, Autohäuser sowie verschiedene Dienstleistungen entwickelt. Nutzungen wie Imaginata, Streichelzoo und Kulturschlachthof ergänzen das Angebot.

Die Sanierungsziele für das Gebiet wurden überwiegend erreicht. Planungsziele im Zusammenhang mit dem Verkehr haben sich zum Teil geändert bzw. konnten im Rahmen der Gesamtmaßnahme nicht finanziert werden und wurden daher nicht weiter verfolgt – z. B. verkehrstechnische Anbindung Jena-Nord über die Bahnlinie.

### 3 Fortschreibung der Sanierungsziele und Maßnahmeplanung

#### 3.1 Sanierungsziele bis 2026

Die Sanierungsziele für das Gebiet sind im Wesentlichen erreicht. Die Sanierung und Umnutzung des „Kulturschlachthofs“ soll als letzte Baumaßnahme im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme gefördert werden. Mit dem Vorhaben wurde 2020 begonnen, und für die Umsetzung des Sanierungskonzeptes in drei Bauabschnitten wird von einem Zeitraum von ca. 4 Jahren (hoher Anteil Eigenleistungen) ausgegangen.

#### 3.2 Durchzuführende Maßnahme

**Erforderliche Maßnahme zum Abschluss der Gesamtmaßnahme:**

Maßnahmen	Durchführungszeitraum
<b>Baumaßnahmen</b> (Modernisierung / Instandsetzung)	
Kulturschlachthof	2021 - 2026

#### 3.3 Nicht realisierbare Maßnahmen

Einige der bislang nicht umgesetzten Maßnahmen werden im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme nicht weiter verfolgt.

**Maßnahmen, die im Rahmen der Sanierungsmaßnahme nicht mehr realisiert werden:**

nicht realisierbare Maßnahmen	Begründung
<b>Verkehr</b>	
Die Anbindung des Gebietes an das Straßenhauptnetz soll erfolgen von WESTEN über eine niveaufreie Kreuzung des Bahngeländes (langfristige Planung)	Es existiert der Bebauungsplan B-J 21V Nordbrücke (rechtskräftig 1997), welcher u.a. auch die Westanbindung des Gewerbegebietes plant: Inhalt des Plans ist auch ein Teil der geplanten 'Querspange', die in Verlängerung der

nicht realisierbare Maßnahmen	Begründung
	Nordbrücke die Bahntrasse unterqueren und an den Spitzweidenweg anbinden soll. Dieser Teil ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht umgesetzt, der Beschluss wurde bisher nicht aufgehoben, die Umsetzung wird weiterhin verfolgt. Das Flurstück 60/2, Flur 36 der Gemarkung Jena wurde von der Stadt erworben und wird für die geplante Trasse weiterhin vorgehalten. Die Umsetzung wird im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme nicht weiter verfolgt.
<b>ÖPNV</b>	
Für den besseren Zugang aus dem Gebiet (Löbstedter Straße) zum Saalbahnhof ist die vorhandene Bahnsteigunterführung (in Höhe Löbstedter Straße 14) nach Osten zu erweitern	Geplante Erweiterung der Bahnunterführung ist bis heute nicht erfolgt. Lt. Beschluss des Stadtrates bleibt die Verlängerung des Personentunnels als Zielstellung erhalten. Die Umsetzung wird im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme nicht weiter verfolgt.
<b>Fußwegachsen</b>	
<p>Fußweg-Achsen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Saalbahnhof → Löbstedter Straße → Saale-Aue (Freizeitbereich)</li> <li>• Kleingärten → Saale/Aue</li> </ul> <p>sind vorrangig und attraktiv auszubauen</p>	Die Fußwegverbindungen werden im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme nicht weiter verfolgt.
<b>Stellplätze</b>	
Parkpalette im Block 7 soll zur besseren Ausnutzung der Flächen angestrebt werden	Parkpalette wurde wegen fehlender Nachfrage nicht errichtet. Die Zielstellung wird nicht weiter verfolgt.
<b>Wasser</b>	
Regenwasserabführung in einigen Blöcken über offene Gräben und naturnahe Vorfluter zur Versickerung im Auebereich	Die Umsetzung wird im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme nicht weiter verfolgt.
<b>Landschaftsbild</b>	
Neuordnung Kleingartenflächen	Die Zielstellung wird nicht weiter verfolgt und als Maßnahme verworfen.



## 4 Kosten und Finanzierung

Die Finanzierung der Kosten der städtebaulichen Sanierung und Erneuerung, soweit sie nicht von privaten Eigentümern und Vorhabenträgern getragen wird, obliegt der Stadt als Träger der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme. Die Stadt finanziert die Maßnahmen aus Eigenmitteln, Fördermitteln vom Bund und Land sowie aus sanierungsbedingten Einnahmen.

Vor den Städtebaufördermitteln sowie den Eigenmitteln der Stadt werden sanierungsbedingte Einnahmen zur Deckung der Ausgaben der Gesamtmaßnahme eingesetzt. Das können Erlöse aus Grundstücksverkäufen, Überschüsse aus der Bewirtschaftung von Grundstücken oder Zuwendungen aus anderer öffentlichen Förderprogrammen sein.

Auch die Eigentümer der Grundstücke im Sanierungsgebiet haben zur Finanzierung der Sanierung beizutragen. Dazu hat die Stadt von den Grundstückseigentümern im Sanierungsgebiet nach § 154 Abs. 1 BauGB einen Ausgleichsbetrag zu erheben. Dieser entspricht dem Wertzuwachs eines in einem festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks, der durch die städtebauliche Sanierungsmaßnahme bewirkt wurde. Der Ausgleichsbetrag kann auch vor Abschluss der Sanierungsmaßnahme abgelöst und als sanierungsbedingte Einnahme im Gebiet eingesetzt werden

Insgesamt besteht **bis zum Jahr 2026 ein Finanzierungsbedarf in Höhe von rund 950.000,00 €** zur Umsetzung der Baumaßnahme „Kulturschlachthof“.

Maßnahmen	Kosten 2020-2026
Kulturschlachthof - Modernisierung/ Instandsetzung in Bauabschnitten	950 T€
<b>Kosten / Ausgaben (Gesamtsumme)</b>	<b>950 T€</b>

Es wird angenommen, dass ein Teil des zu realisierenden Vorhabens durch sanierungsbedingte Einnahmen in Höhe von 350 T€ finanziert wird. Die Höhe der tatsächlich zur Verfügung stehenden sanierungsbedingten Einnahmen kann abweichen.

Somit verbleibt ein Finanzierungsbedarf bei einem Fördersatz im Bund-Länder-Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ v. 66,7 % i.H.v. 400 T€ bis 2026.

Der Eigenanteil der Stadt beträgt 200 T€ (33,3%).

Finanzierungsmittel	Einnahmen 2020-2026
<b>Finanzierungsbedarf (Gesamtsumme)</b>	<b>950 T€</b>
Sanierungsbedingte Einnahmen	350 T€
<b>Verbleibender Finanzierungsbedarf</b>	<b>600 T€</b>
Anteil Stadt (1/3)	200 T€
Anteil Bund/Land (2/3)	400 T€

## 5 Fortschreibung Durchführungszeitraum und Abschluss der Sanierungsmaßnahme

Zu Beginn der Gesamtmaßnahme wurde keine Frist für die Durchführung der Sanierung bindend festgelegt. Dennoch wurde kontinuierlich auf die Erreichung der Ziele der Maßnahme hingearbeitet. Die Modernisierung vieler Gebäude durch private Eigentümer und die Erneuerung von Straßen genauso wie vorbereitende Maßnahmen (Altlastensanierung, Bodenneuordnung etc.), Öffentlichkeitsarbeit, beratende Tätigkeiten und die Anwendung des besonderen Städtebaurechts ergeben einen Gebietszustand, der den Sanierungszielen entspricht.

Gemäß § 162 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB ist die Sanierungssatzung für das gesamte Gebiet aufzuheben, wenn die Sanierung durchgeführt ist und eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Erneuerung auch ohne die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften gewährleistet werden kann.

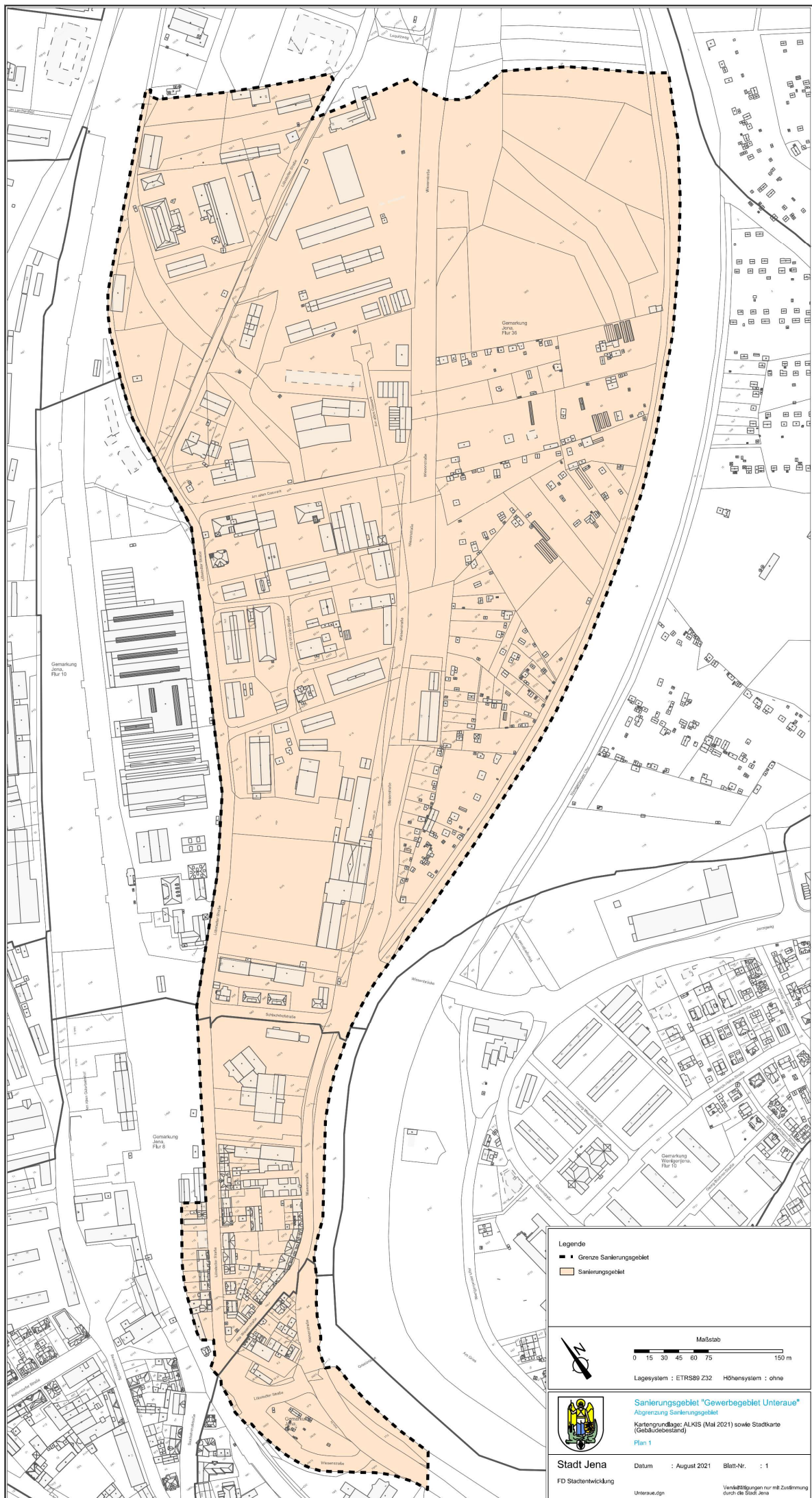
Es reicht zur Durchführung einer Aufhebung aus, wenn städtebauliche Missstände und Funktionsverluste im betreffenden Gebiet wesentlich gemindert sind oder wenn durch die durchgeführten öffentlichen Maßnahmen private Investitionen so angestoßen wurden, dass sich der noch notwendige Erneuerungsprozess aus eigener Kraft weiter vollziehen kann. Mit der Aufhebung der Sanierungssatzung sind die sanierungsrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches nicht mehr anwendbar. Weitergehende Erneuerungsmaßnahmen sind in diesen Gebieten zukünftig ohne Anwendung des besonderen Städtebaurechts durchzuführen.

Für die Durchführung der Baumaßnahme „Kulturschlachthof“ wird von einem Umsetzungszeitraum von ca. 4 Jahren ausgegangen. Infolgedessen **wird angestrebt, die städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Sanierungsgebiet Gewerbegebiet Unteraue“ zum 31.12.2026 abzuschließen** und die Sanierungssatzung durch Beschluss des Stadtrates gemäß § 162 BauGB aufzuheben.

Die Gesamtabrechnung von Sanierungsgebieten sowie die Erhebung von Ausgleichsbeträgen ist mit hohem Personalaufwand verbunden, weshalb die Stadt Jena bereits **vor 2026 eine sukzessive Aufhebung von Teilbereichen** forciert. Vom Gutachterausschuss liegen bereits Flächengutachten mit sanierungsbedingten Anfangs- und Endwerten als Grundlage für die Ausgleichsbetragerhebung vor.

## 6 Anhang

- Plan 1 - Abgrenzung Sanierungsgebiet
- Plan 2 - Bauzustand 1992
- Plan 3 - Bauzustand 2020
- Plan 4 - Gebäude- und Flächennutzung 1992
- Plan 5 - Gebäude- und Flächennutzung 2021
- Plan 6 - Erneuerung Straßen 2021
- Plan 7 - Zielkonzept zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme



Legende  
■ Grenze Sanierungsgebiet  
■ Sanierungsgebiet



Maßstab  
0 15 30 45 60 75 150 m

Lagesystem : ETRS89 232 Höhenystem : ohne



Stadt Jena

FD Stadtentwicklung

Sanierungsgebiet "Gewerbegebiet Unteraue"  
Abgrenzung Sanierungsgebiet

Kartengrundlage: ALKIS (Mai 2021) sowie Stadtkarte  
(Gebäudebestand)

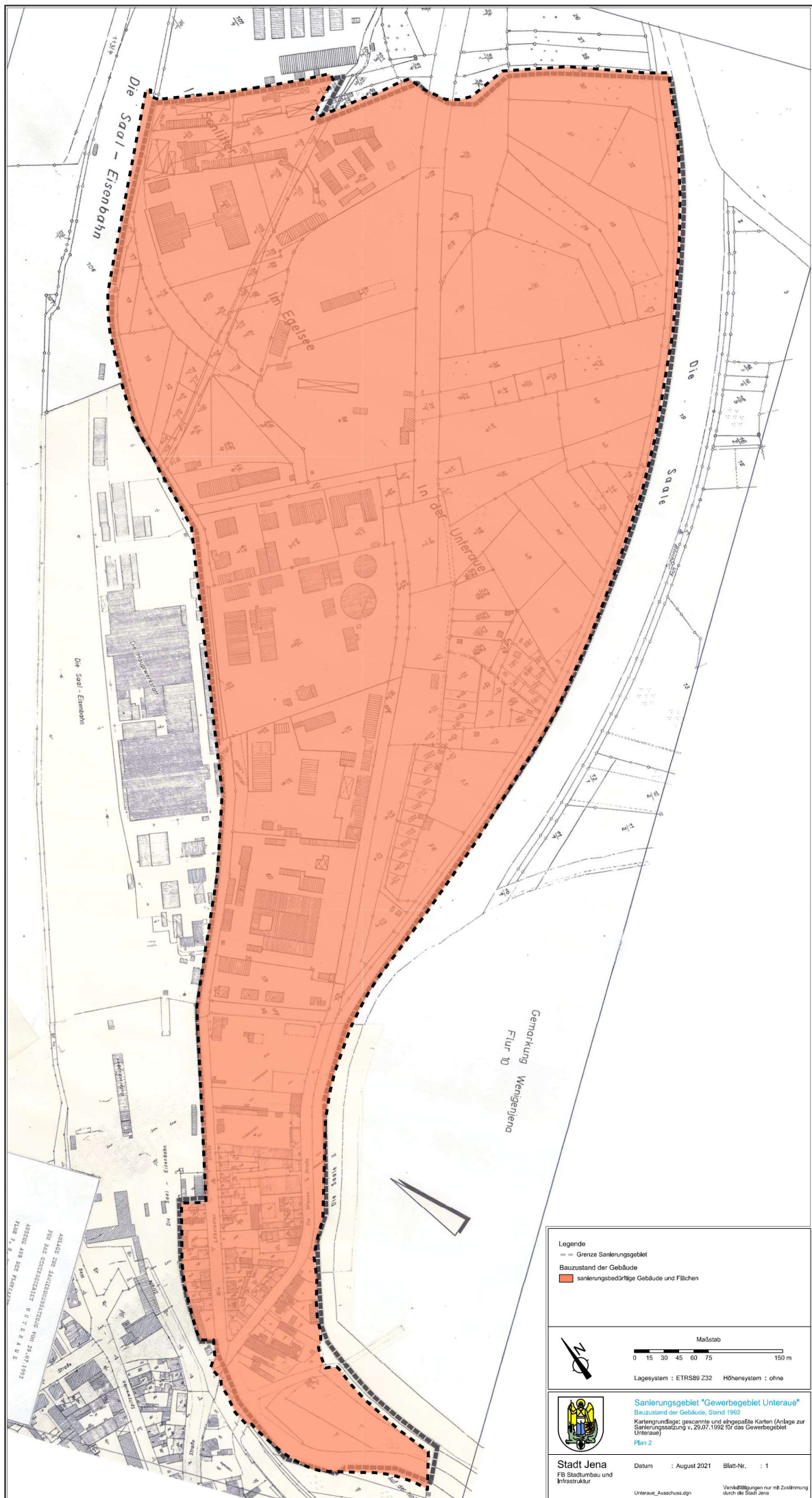
Plan 1

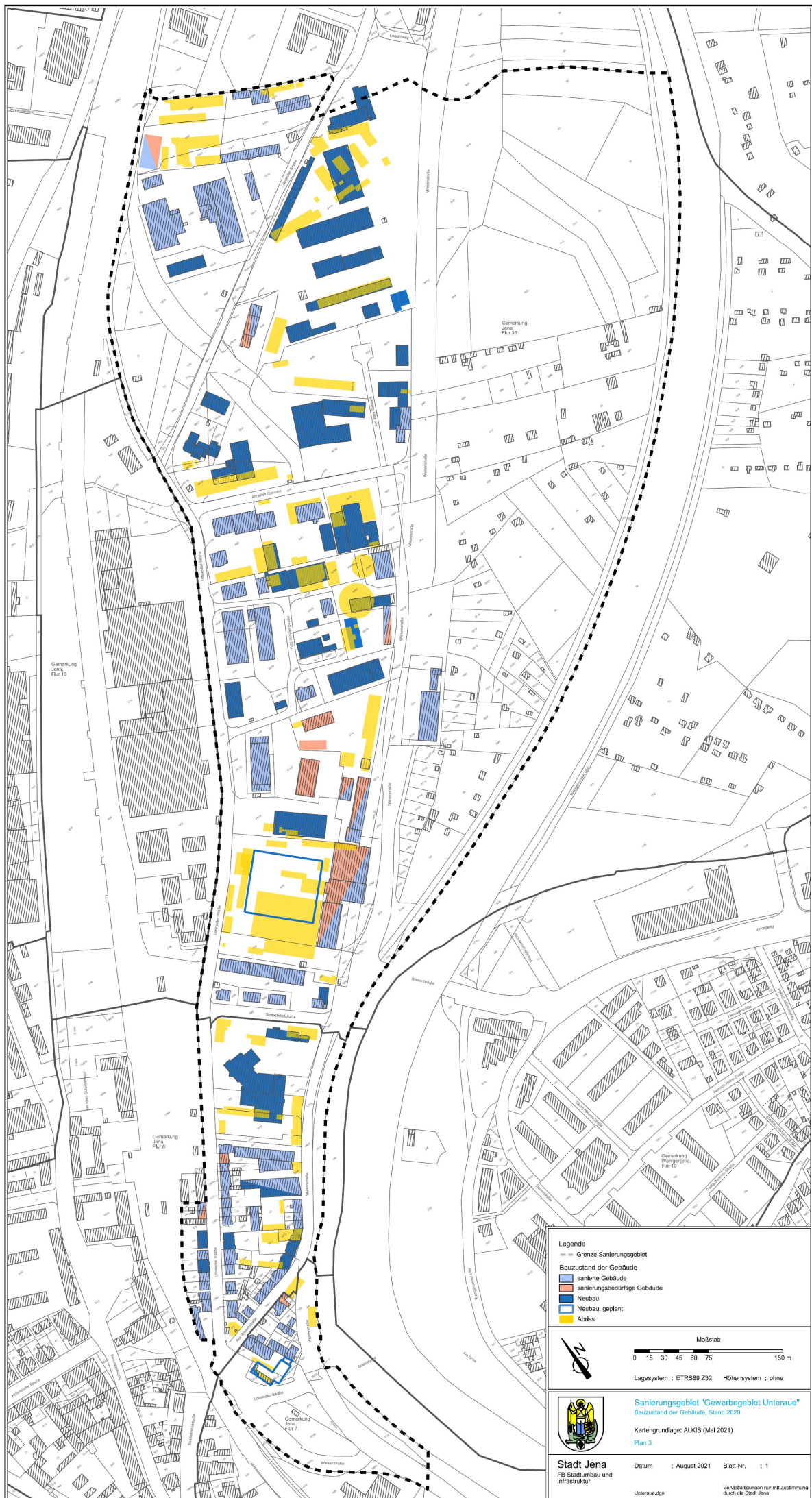
Datum : August 2021 Blatt-Nr. : 1

Unteraue.dgn

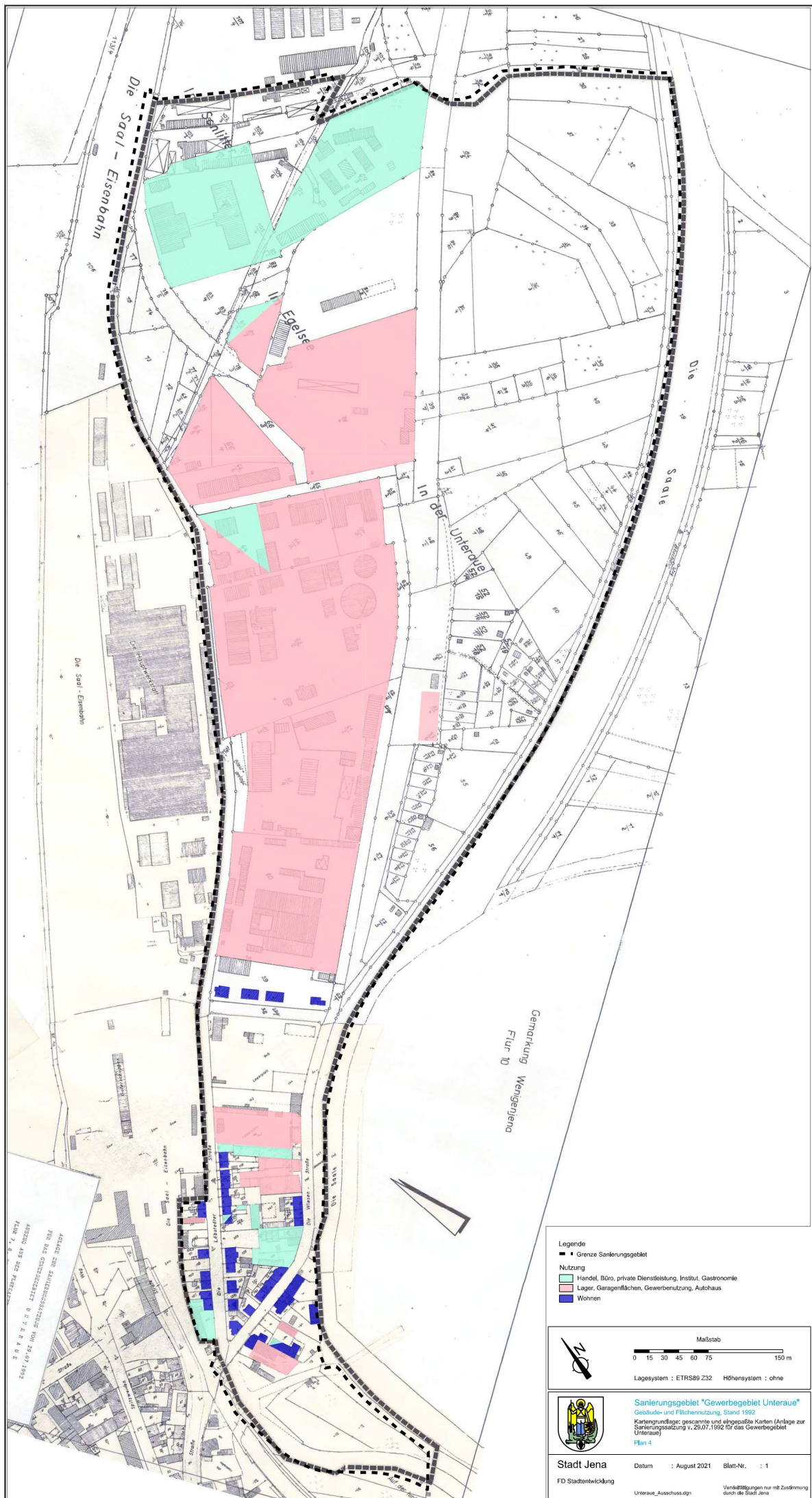
Vervielfältigungen nur mit Zustimmung  
durch die Stadt Jena



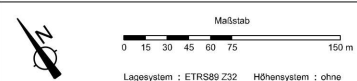







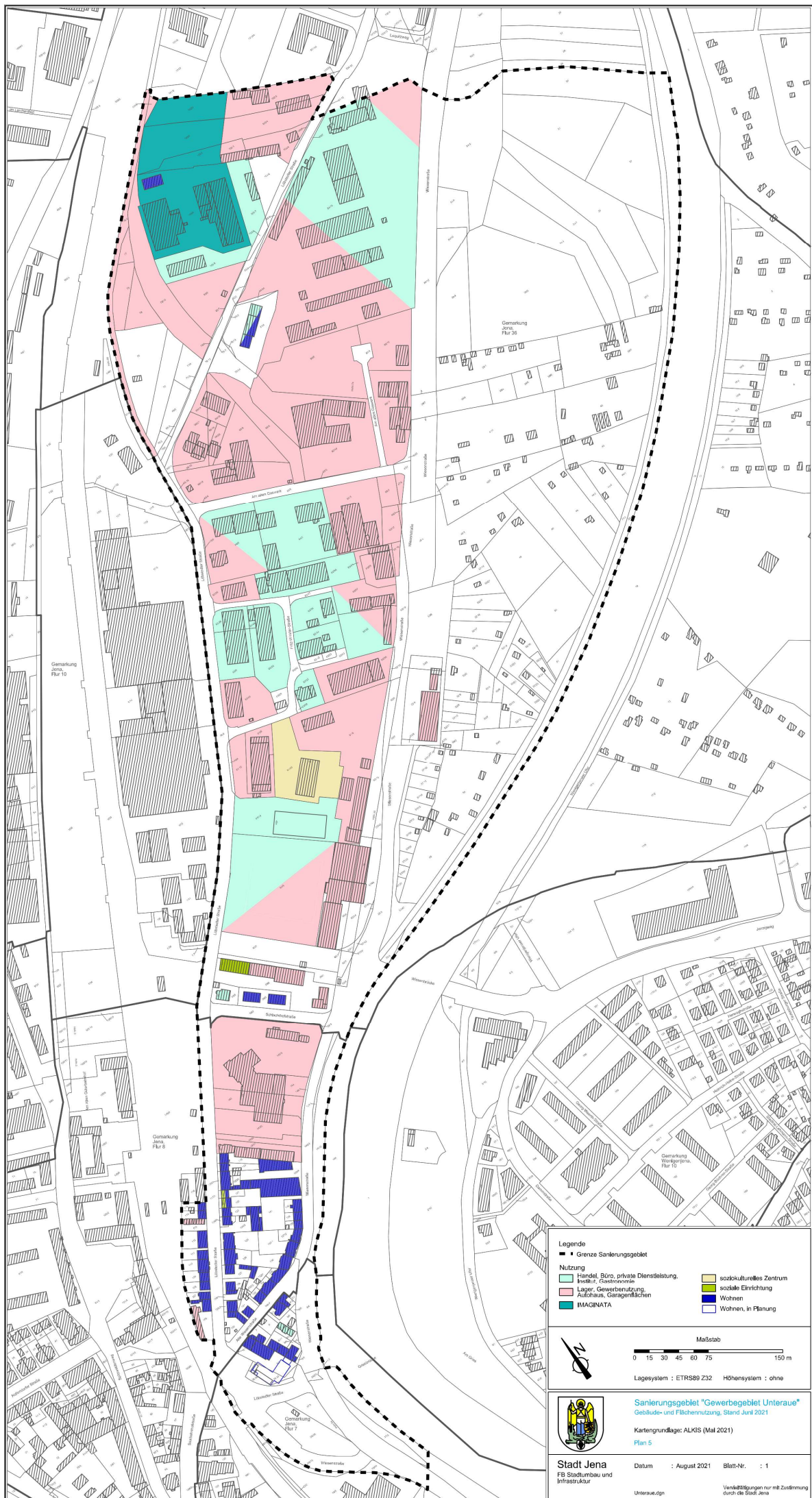


- Legende
- Grenze Sanierungsgebiet
- Nutzung
- Handel, Büro, private Dienstleistung, Institut, Gastronomie
  - Lager, Garagenflächen, Gewerbenutzung, Autohaus
  - Wohnen

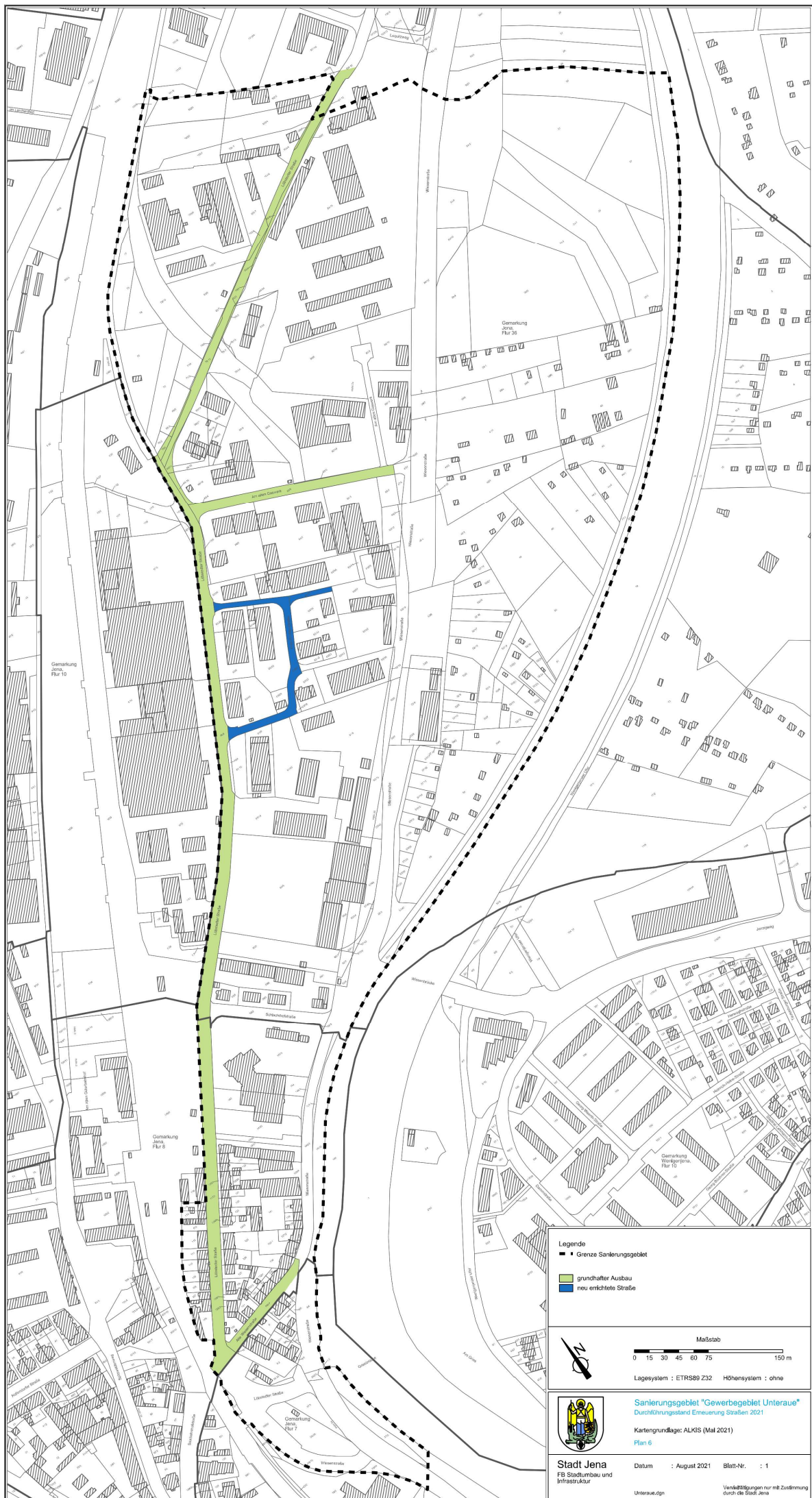


 **Sanierungsgebiet "Gewerbegebiet Unteraue"**  
Gelände- und Flächennutzung, Stand 1992  
Kartengrundlage: gesamt- und eingetragene Karten (Anlage zur  
Sanierungssatzung v. 29.07.1992 für das Gewerbegebiet  
Unteraue)  
Plan 4









Legende  
■ Grenze Sanierungsgebiet

■ grundhafter Ausbau  
■ neu errichtete Straße



Maßstab  
0 15 30 45 60 75 150 m

Lagesystem : ETRS89 232 Höhenystem : ohne



Sanierungsgebiet "Gewerbegebiet Unteraue"  
Durchführungstend Erneuerung Straßen 2021

Kartengrundlage: ALKIS (Mai 2021)

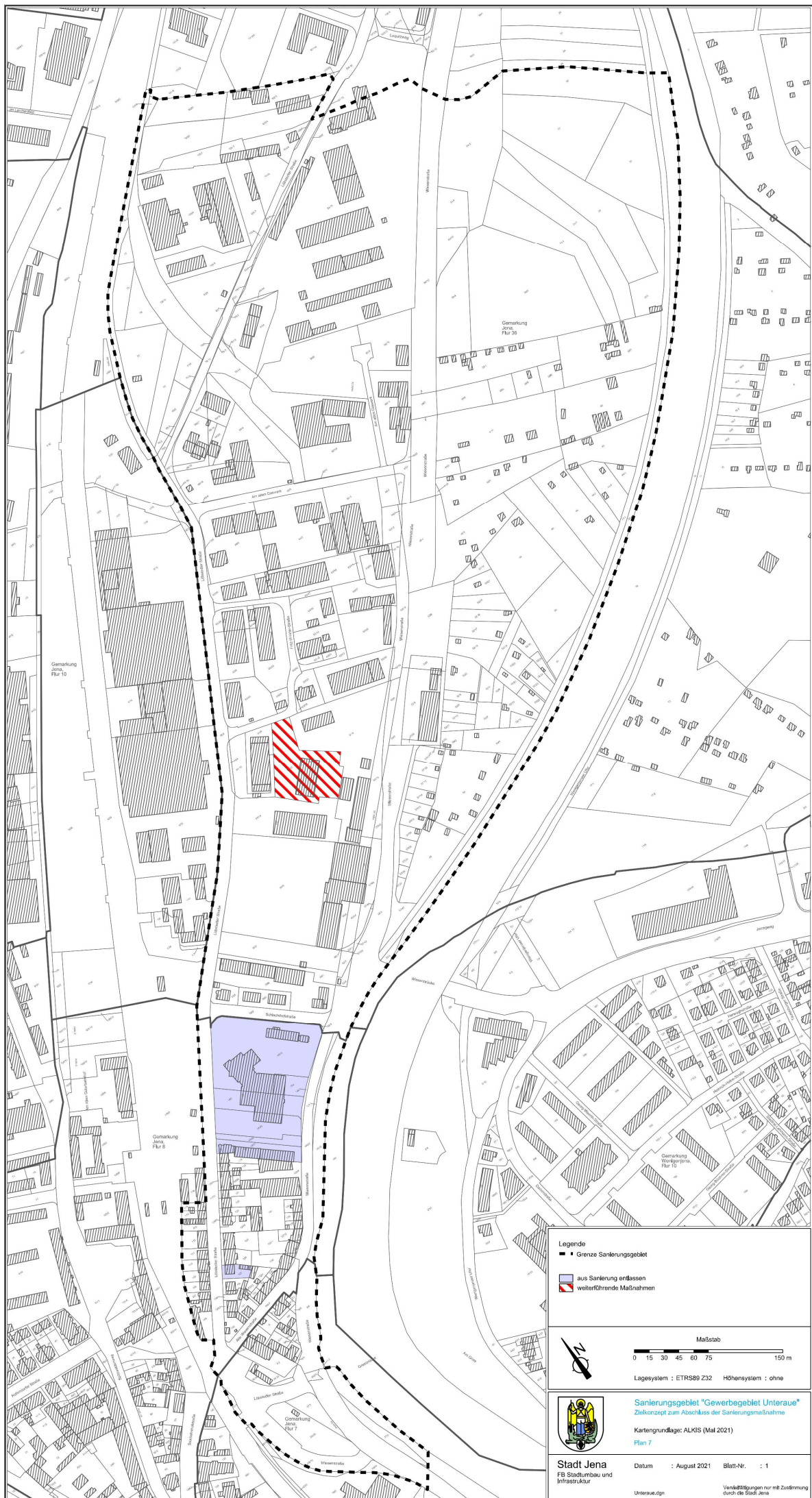
Plan 6

Stadt Jena  
FB Stadtbau und  
Infrastruktur

Datum : August 2021 Blatt-Nr. : 1

Unteraue.dgn

Vervielfältigungen nur mit Zustimmung  
durch die Stadt Jena



Legende  
■ Grenze Sanierungsgebiet  
■ aus Sanierung ausschließen  
■ weiterführende Maßnahmen



Maßstab  
0 15 30 45 60 75 150 m

Lagesystem : ETRS89 232 Höhenystem : ohne



Sanierungsgebiet "Gewerbegebiet Unteraue"  
Zielkonzept zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme  
Kartengrundlage: ALKIS (Mai 2021)  
Plan 7

Stadt Jena  
FB Stadtbau und  
Infrastruktur

Datum : August 2021 Blatt-Nr. : 1

Unter-aue.dgn  
Veränderungen nur mit Zustimmung  
durch die Stadt Jena