

Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie  
Fachbereich Bau- und Kunstdenkmalpflege, Petersberg 12, 99084 Erfurt

Stadtverwaltung Jena  
Dezernat 3 Stadtentwicklung und Umwelt  
Fachdienst Stadtplanung  
Am Anger 26  
07743 Jena

Ihr/e Ansprechpartner/in

Durchwahl

Telefax 49361 573414 390

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen

(bitte bei Antwort angeben)  
D5696-53.020-15406\_2024

Erfurt  
18. Juli 2024

**Münchenroda (Stadt Jena)**  
**Vorentwurf städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan B-Mr10**  
**„Wohngebiet am Golfplatz Münchenroda“**  
(südlich historischer Ortslage)

Sehr geehrte Damen und Herren,

da seit Jahrzehnten wiederholt Baubeglehen zu umfangreicheren extensiven Erweiterungen der historischen Ortslage von Münchenroda (Denkmalensemble) geäußert werden, erscheint es angebracht, die Rahmenbedingungen aus denkmalfachlicher Sicht insgesamt kurz darzustellen, um auch Ihr aktuelles konkretes Anliegen einzuordnen:

**Zum Sachstand**

**Das Kulturdenkmal: Umfang, Wertigkeit, Veränderungen seit den 1990er Jahren**

Das Denkmalensemble Münchenroda (Ortsteil der Stadt Jena) wird durch das TLDA in kurzer Form wie folgt beschrieben: „Das 1255 erstmals urkundlich erwähnte Rundplatzdorf ist in seinen Strukturen weitgehend erhalten: Dreiseithofanlagen mit Giebelstellung der Wohnhäuser, Radialfluren mit Nebengebäuden, Scheunen (Scheunen, Zwetschgendarren etc.) sowie Hausgärten, Obststreugärten und geschlossenem Grüngürtel. Einzelkulturdenkmal im Geltungsbereich des Denkmalensembles ist die Ev. Filialkirche mit Ausstattung, Kirchhof und Einfriedung.“

Platzräume sind als dominantes Element einfacher Ortsgrundrisse oder als Bestandteil zusammengesetzter Ortsgrundrisse ländlicher Siedlungen in der Region der Saale-Ilm-Platte und direkt angrenzender Regionen häufiger anzutreffen. Sie sind als typisch zu bewerten. Bei den 27 historisch nicht-städtischen Ortsteilen, die heute zur Stadt Jena gehören, treten Platzräume in acht dieser Siedlungsgrundrisse auf, davon fünf als einzig formbestimmendes Element (einfache Ortsgrundrisse) wie in Münchenroda. Die Unterform eines „Rundplatzes“ (oder „radialen Platzraums“) ist innerhalb dieser Gruppe nur in Lützeroda und Münchenroda anzutreffen. Solche Dörfer hatten regional über die Jahrhunderte im Allgemeinen nur relativ wenige Einwohner – Münchenroda 1871 139 in 27 Wohnhäusern (vgl. auch: TLDA,

Landesamt für Denkmalpflege  
und Archäologie  
Fachbereich Bau- und  
Kunstdenkmalpflege  
Petersberg 12  
99084 Erfurt

Arbeitshefte, Neue Folge 42, Erfurt 2013). Die genannten Größenordnungen stellen den Hintergrund für den heute überkommenen Denkmalbestand dar.

Von besonderer Bedeutung für das Denkmalensemble Münchenroda ist sein Erscheinungsbild, anhand dessen der Zeugniswert eines solchen charakteristischen Platzdorfes dieser Region erst nachvollzogen werden kann. Bei der Annäherung von außen gehören zu diesem Erscheinungsbild der klimatisch eigentlich ungünstige, aber doch geschützte Standort an einem nach Norden orientierten Hang oberhalb des Oberlaufs des Gollichsgrabens ebenso wie die Einbettung in die offene Landschaft und der klar ablesbare Großgrün-Gürtel als Schutz und Gestaltungselement der äußeren Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage. Innerhalb dieser Ortslage bilden oben erwähnte Dreiseit-Hofanlagen mit mehrheitlich giebelständigen Wohnstallhäusern, die anhand der radialen Grundstruktur der zugehörigen Flurstücke aufeinander ausgerichtet sind, einen wesentlichen Bestandteil der historisch geprägten städtebaulichen Figur. Zu diesem Platzbild tragen der Teich, das Großgrün im öffentlichen Raum, die Staffelung der Bauten entlang der Hangneigung, Sonderformen wie das Areal mit der Dorfkirche und wenige kleinere Höfe innerhalb des Platzraumes zur besonderen Qualität des Denkmalensembles bei.

Als Kriterien für die Eigenschaft als Kulturdenkmal werden bislang geschichtlich Gründe und die Bedeutung für historische Dorfbildpflege angeführt. Das Orts- bzw. Platzbild sind Träger dieser Aspekte. An dieser Stelle wird intern eine Prüfung des historischen Ortsgrundrisses durch das TLDA als zusätzlichem Bestandteil der Denkmaleigenschaft angeregt.

Wohl vor allem seit den späteren 1990er Jahren sind verschiedene Einzelmaßnahmen innerhalb des Denkmalensembles zu verzeichnen, die empfindliche Verluste, zudem Störungen und Beeinträchtigungen des Erscheinungsbildes hervorrufen. Sie reichen von An- und Umbauten, über zahlreiche nicht abgestimmte Maßnahmen in anderen, öffentlich einsehbaren Bereichen (darunter Dachflächen) bis zu Eingriffen im Bereich des historischen Ortsrandes. Diese Maßnahmen sind offensichtlich nicht mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden abgestimmt worden (auch bei gegebenenfalls bauordnungsrechtlich genehmigungsfreien Vorhaben sind denkmalschutzrechtliche Erlaubnisse erforderlich). Die resultierenden, deutlich negativen Auswirkungen haben mittlerweile in ihrer Gesamtheit ein für den Denkmalwert des Ensembles kritisches Maß angenommen.

### **Siedlungserweiterungen: Planungen seit 1990er Jahren, denkmalfachliche Bewertung**

Angesichts der hohen Nachfrage nach Eigenheim-Standorten im Umfeld der eigentlichen Stadt Jena ist seit Anfang der 1990er Jahre durch das TLD bzw. TLDA mehrfach zu Anfragen für Siedlungserweiterungen von Münchenroda Stellung genommen worden. Im Herbst 2019 fand dazu ein weiterer Orts-termin statt. Insofern verwundert es, dass nun durch einen Aufstellungsbe-

schluss für einen entsprechenden Bebauungsplan für eine südliche Ortserweiterung bereits vorab Fakten in Form eines förmlichen Verfahrens geschaffen wurden. Zweifellos ist dieses Vorgehen Teil der kommunalen Planungshoheit. Ob jedoch nicht auf diese Weise ein späterer Schritt vor sinnvoller Weise zunächst angebrachte Grundlagenermittlungen und Abstimmungen gesetzt wurde, muss zumindest hinterfragt werden.

Wie in den Anmerkungen oben geschildert, ist die Umgebung des Denkmalensembles wesentlicher Bestandteil seines Erscheinungsbildes (vgl. auch § 13, Abs. 1, Punkt 2 ThürDSchG) – im Fall der sensiblen Einbettung der historischen Ortslage von Münchenroda in diese Umgebung (Geomorphologie, Landschaftsbild mit Offenland, Großgrün, geschlossener Dorfrand usw.) im Besonderen. In einer denkmalfachlichen Stellungnahme des TLDA (Dr. Dietl) vom 28. März 2019 heißt es dazu unter anderem in bemerkenswerter Deutlichkeit: „Ausdruck der Abgeschlossenheit ist auch der umschließende Gartenring, unterbrochen nur im Bereich der Straßenzuführung. Diese Abgeschlossenheit ist nicht nur schön anzusehen, sie ist zugleich auch das Problem für die Weiterentwicklung der Siedlung. Die seit den 90er Jahren betriebene Erweiterung östlich der historischen Siedlung missachtet völlig diese Abgeschlossenheit und bedrängt die Siedlung. Da diese Entwicklung nicht rückgängig zu machen ist, darf eine weitere Umschließung der Siedlung nicht geschehen. Die geplante Bebauung südlich der Münchenrodaer Straße muss unterbleiben.“ Eine weitere denkmalfachliche Stellungnahme des TLDA (Liesenberg) vom 10. Dezember 2019 bekräftigt diese Positionen. Auch angesichts der Kenntnis dieser fachlichen Stellungnahmen zur diffizilen Ausgangslage verwundert der bereits getroffene kommunale Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan ohne vorherige Rücksprachen.

### **Denkmalfachliche Prämissen für weitere Planungen**

Der oben zitierten denkmalfachlichen Stellungnahme vom 28. März 2019 folgend, stellt ein Verzicht auf weitere extensive Bauflächen um Münchenroda für das Kulturdenkmal zweifellos unverändert die Vorzugslösung dar. Unterschiedliche empfindliche Beeinträchtigungen des Denkmalensembles durch Ortserweiterungen sind bereits vorhanden und können nicht mehr vollständig behoben werden.

Eine ergebnisoffene Prüfung weiterer Optionen, die an dieser Stelle bei den komplexen Rahmenbedingungen freilich kein abschließendes Ergebnis darstellen kann, beginnt mit einer Rückschau auf die grundlegenden Prämissen, die vom damaligen Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege (Steiner/Dr. Dietl) schon am 22. November 1993 gegenüber der damaligen Gemeinde Münchenroda zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Bereich des Golfplatzes wie folgt formuliert wurden: „Die Bauleitplanung für Münchenroda, dessen Dorfkern ein wertvolles Denkmalensemble bildet, erfordert hinsichtlich der Anlage neuer Bauflächen besondere Sorgfalt und Zurückhaltung. Das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt deshalb der

Gemeinde dringend, die vorgesehenen Wohnbauflächen auf ein im Verhältnis zum überkommenen Dorfgebiet verträgliches Maß zu begrenzen.“

Welche grundlegenden Voraussetzungen sind hierbei angesichts der vorhandenen Vorbelastungen zu erfüllen? Im Folgenden werden dazu grundlegende Anforderungen thesenhaft formuliert. Die Aufstellung bleibt unvollständig. Alle Anforderungen sind von gleich hoher Bedeutung und bedingen einander. Hierarchisierungen und Priorisierungen liegen deshalb nicht vor. Diese Anforderungen setzen eine hohe Sensibilität, eine enge Zusammenarbeit (ohne Alleingänge) und ein echtes Interesse aller Beteiligten (nicht zuletzt der betroffenen Einwohner) voraus, das Denkmalensemble und damit den historischen Bestand des Ortsteils Münchenroda gleichermaßen zu schützen wie verträglich und behutsam weiter zu entwickeln:

- **Sicherung des Denkmalensembles selbst:**

Erarbeitung, Vermittlung und Durchsetzung von Gestaltungsrichtlinien für das Denkmalensemble, um das Erscheinungsbild zu sichern, weitere Beeinträchtigungen zu verhindern und langfristig eine Rückführung bestehender gegenteiliger Tatsachen herbeizuführen.

- **keine städtebauliche „Siedlungserweiterung“, sondern (wenn erforderlich) separate neue Siedlungsteile:**

Eine städtebaulich in sich stimmige Erweiterung des historischen Platzdorfes (Denkmalensemble) im Sinne der Fortführung von bestehenden Strukturen (insbesondere des historischen Grundrisses) ist nicht möglich. Entsprechend kann bei Bedarf nur versucht werden, extensive Baufläche(n) vom historischen Kern so soweit als möglich konsequent abzusondern – nicht zuletzt räumlich mit signifikanten Abständen, die dauerhaft von Bebauung freizuhalten sind. Ob dies möglich bzw. realistisch umsetzbar ist, ist bislang offen (mögliche Bebauungsdichte, viele nicht rentierliche Abstands- und Verschnittflächen erforderlich, wohl aufwändigere Erschließung usw.). Die separaten Siedlungsteile müssten dabei jeweils über eigene kleinste zentrale Bereiche (z.B. kleinere Grünplätze) verfügen.

Der Schwarzplan zum aktuellen städtebaulichen Entwurf (Verfasser: Quaas Stadtplaner, Weimar im Auftrag MGM Immobilien GmbH & Co. KG; Stand: 07.02. 2024) zeigt jenseits der neuen Planbereiche deutlich, dass sich insbesondere die „Lückenschließungen“ zwischen dem bestehenden Baugebiet der 1990er Jahre im Osten und der historischen Ortslage (Grundstücke Walter-Dexel-Straße 3, 5; Münchenrodaer Straße 108, 110, 112) städtebaulich äußerst unbefriedigend auswirken. Dies wird durch die Heterogenität der Architektur der Neubau-Eigenheime bei der realen Ansicht im Ort noch zusätzlich verschärft.

- **Rahmen-Voraussetzungen zur Vorprüfung von separaten Siedlungsteilen südlich der Münchenrodaer Straße** (zwischen Straße und Golfplatz):

Der im aktuellen städtebaulichen Entwurf vorgesehene Abstand des neuen Wohngebietes zur Münchenrodaer Straße von rund zehn Metern reicht nicht aus, um eine tatsächlich wirksame räumliche und städtebauliche Trennung zum historischen Ortskern zu schaffen. Hier ist ein deutlich größerer Abstand erforderlich.

Die Bereiche für Anbindungen der notwendigen neuen Erschließungsstraßen sind im Sinne einer tatsächlichen Separierung neuer Siedlungsbereiche zu prüfen. Gemeinschaftseinrichtungen für den gesamten Ortsteil an der Münchenrodaer Straße sollten sich auf den schon heute bebauten Bereich beschränken.

Die in der Planung dargestellten Höhenbeschränkungen für die neue Bebauung (Regelquerschnitt) erscheinen allem Augenschein nach ortsverträglich. Hierzu wären ausreichend qualifizierte Simulationen auf abgestimmter Grundlage zur Untersetzung notwendig. Maßgeblich sind hierfür Blickpunkte von Remderoda bzw. der Remderodaer Straße.

Generell bleibt zu hinterfragen, ob und wie eine gewisse Einheitlichkeit für die Architektur und die städtebauliche Gestaltung neuer Siedlungsbereiche in der Umgebung des Denkmalensembles von Münchenroda erreicht und abgesichert werden kann. Das bestehende Eigenheim-Wohngebiet östlich der historischen Ortslage, das anhand des Schwarzplans relativ klar strukturiert wahrgenommen werden kann, muss allerdings anhand der realisierten individuellen Architekturformen als Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Denkmalensembles bewertet werden. Eine weitere derartige Unverträglichkeit wäre für Münchenroda nicht allein aus Gründen des Denkmalschutzes unverträglich.

Unter Beachtung aller aufgeführten Anforderungen und vertiefter Bearbeitung ihrer Details ist eine verträgliche und mit den Anforderungen des Denkmalensembles zu vereinbarende Lösung für zusätzliches Wohnbauland im Bereich Münchenroda zumindest nicht völlig auszuschließen. Allerdings setzte dies einen intensiven Planungsprozess unter Beteiligung aller relevanten Akteure und Betroffenen, entsprechend detaillierte Festlegungen und deren Einhaltung voraus. Alleingänge und Beschlussfassungen ohne vorherige inhaltliche Klärungen wären dagegen weiterhin der städtebaulichen Qualität und der Erhaltung des Denkmalensembles sehr abträglich.

Die Stadt Jena umfasst zahlreiche ländlich geprägte Ortsteile, die nicht im baulichen Zusammenhang mit dem städtischen Hauptort stehen. Ihre Anzahl ist vor allem durch die Eingemeindungen im Jahr 1994 stark angestiegen. Wie im Fall von Münchenroda handelt es sich oft um kleinere Siedlungsplätze. Der aktuelle Entwicklungsdruck in Jena und seinem Umland muss die Erhaltung und Erlebbarkeit historisch ländlich geprägter Ortsteile, ihres Ortsbildes und ihrer individuellen, oft kleinteiligen Ortstypik mit aktuellen Anforderungen und Weiterentwicklungen in Einklang bringen.

Die städtebaulichen Maßstäbe (und damit die Auswirkungen auf Kulturdenkmale und deren Umgebung) haben sich in vielen dieser Ortsteile seit 1990 leider schon stark zu Ungunsten des ortstypischen, zeugnishaften Charakters verändert. Wie oben skizziert, muss dies auch für Münchenroda festgestellt werden. Städtebauliche wie denkmalpflegerische Maßgabe muss es jedoch bleiben, das Denkmalensemble als beispielhaften Vertreter einer regionalen Siedlungsform und -weise zu respektieren, zu erhalten und seine Erlebbarkeit von der weiteren Umgebung bis hin zum internen Platzraum auch im veränderten Kontext zu bewahren.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Kopie z.K.: UDSchB Stadt Jena