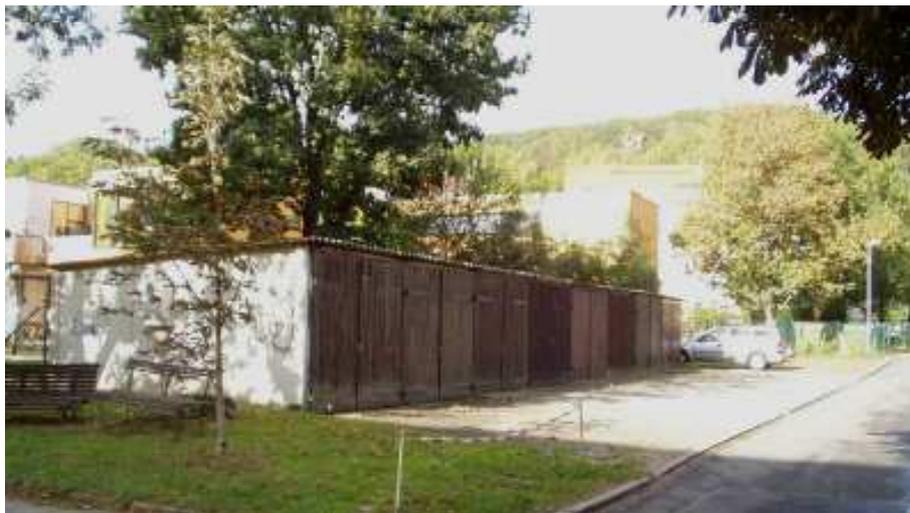




Garagenstandorte auf kommunalen Flächen 2005 **– Aufbereiteter Auszug für Standorte mit mindestens 20 Garagen –**

Interne Bewertung aus städtebaulicher & planungsrechtlicher Sicht für Kommunale Immobilien Jena



Einleitung

Die hier abgegebenen Bewertungen der von Kommunale Immobilien Jena (KIJ) vorgegebenen Garagenstandorte beziehen sich auf die im Stadtplanungsamt 2004/2005 vorliegenden Erkenntnisse und stellen Empfehlungen aus städtebaulicher sowie planungsrechtlicher Sicht zum Umgang mit den Standorten dar. Inwiefern Belange anderer Fachämter und Gesetzlichkeiten betroffen waren und sind (Bauordnungsrecht, Umweltschutzbelange etc.) wurde nicht untersucht und war im beauftragten Prüfumfang nicht zu leisten. Bei einem entsprechenden Handlungsbedarf im Einzelfall wäre eine tiefgreifendere Prüfung notwendig.

In der folgenden Aufstellung sind die Bewertungen des Stadtplanungsamtes aus dem Jahr 2005 für Anlagen mit mindestens 20 Garagen zusammengestellt und in ein weitestgehend verständliches und übersichtliches Format gebracht worden. Die Zusammenstellung umfasst 33 von insgesamt 135 Garagenflächen, welche in Verwaltung von KIJ stehen. Eine Aktualisierung der Bewertungen aus dem Jahr 2005 wurde nicht vorgenommen. Teilweise wurden die fachlichen Beschreibungen nur durch Ergänzungen besser verständlich gemacht.

Die Bewertung der Standorte erfolgte 2005 unter Berücksichtigung der in der folgender Systematik aufgeführten Kriterien.

Zu jeder Bewertungstabelle findet sich ein Lageplan und ein Luftbild.

Bewertungssystematik

Auszug aus dem Stadtplan mit Umgrenzung der bewerteten Fläche für Groborientierung

Bezeichnung KIJ

Name aus der Liste von KIJ

Nummer in Liste KIJ

entsprechende Nummer

Gemarkung

Flurstücksbezeichnungen

Flur

Flurstücksbezeichnungen

Flurstücksnummer(n)

Flurstücksbezeichnungen

Straße

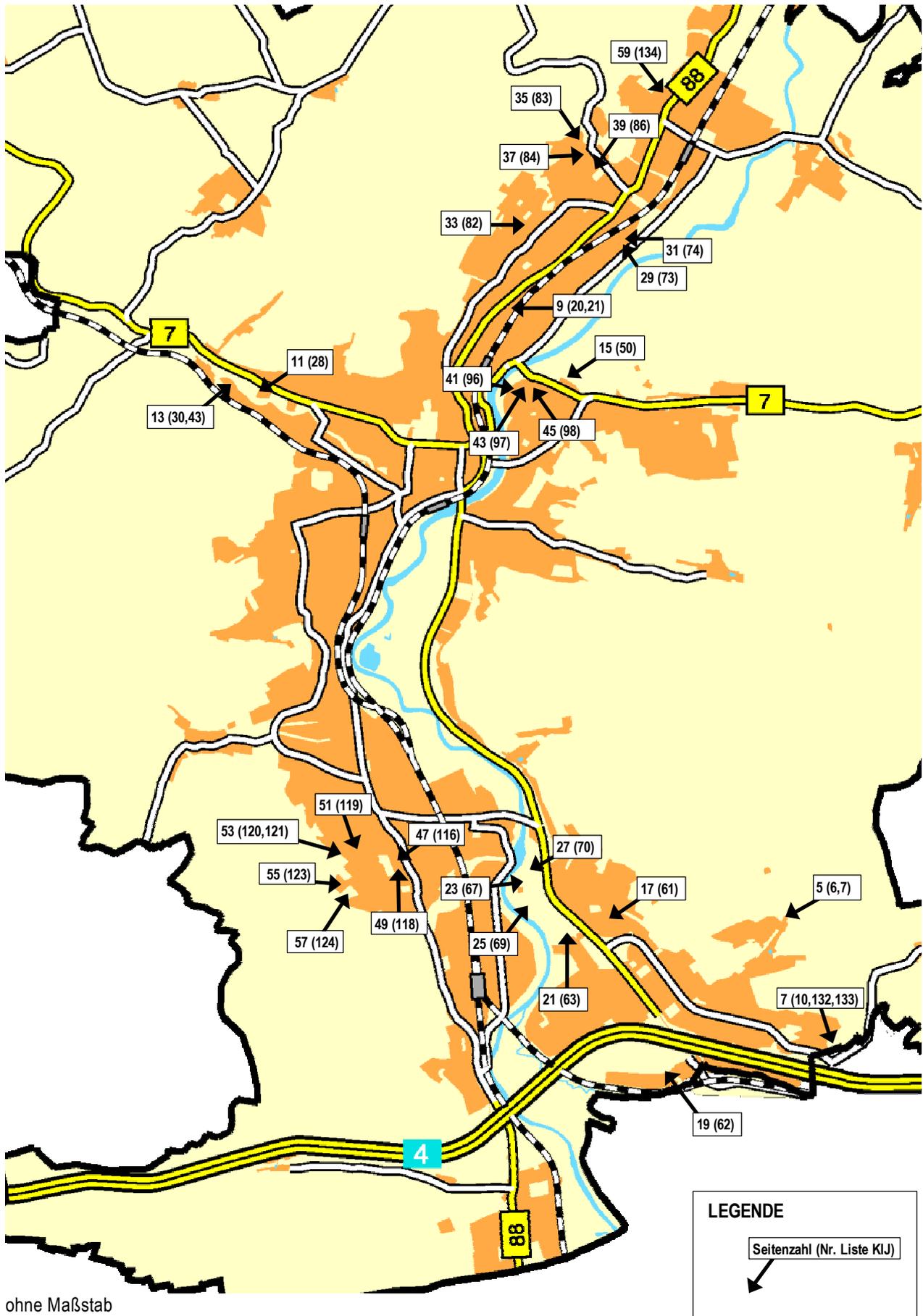
nächstanliegende Straße

Anzahl Garagen

gemäß Liste KIJ

FNP-Entwurf (Sept.02):	Der Flächennutzungsplan ist ein vorbereitender Bauleitplan. In ihm wird die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde mit einem Planungshorizont von mindestens 10 Jahren dargestellt. Der FNP ist für die Verwaltung bindend, entfaltet aber keine rechtsverbindliche Außenwirkung. Der FNP befand sich zum Bewertungszeitpunkt in Aufstellung und ist seit März 2006 verbindlich. Es wird hier nur der damalige Stand dargestellt.
Planungsrecht:	Hierbei erfolgt eine Einstufung nach Baugesetzbuch (BauGB). Es wird dargestellt ob sich die Fläche im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB), im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans (§30 BauGB) bzw. innerhalb eines in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans (§33 BauGB) oder im Außenbereich (§35 BauGB) befindet. Darüber hinaus wurden Hinweise zur Gebietseinstufung bezüglich der zulässigen Art der baulichen Nutzung gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zur Zeit der Erstellung gegeben, wenn dazu Aussagen möglich waren.
Erschließung:	Die Angaben beziehen sich nur auf die straßenseitige Erschließung gemäß damaligem Kenntnisstand des Stadtplanungsamtes (Anschluss an öffentliche Verkehrsfläche).
Umweltschutz:	Die Ausführungen sind größtenteils aus uns bekannten Fachplänen übernommen worden, bzw. sind es Einschätzungen aus der Kenntnis über örtliche Gegebenheiten. Genauere Auskünfte sind beim Umweltamt einzuholen.
Leitungen:	Für eine genaue Bewertung der Sachlage wäre zwingend eine aktuelle Leitungsauskunft der Stadtwerke einzuholen. Aussagen des Stadtplanungsamtes hierzu beziehen sich auf Informationen aus älteren Abfragen im Umfeld und müssen heute keine Gültigkeit mehr besitzen.
Besonderheiten:	Hier werden besondere Merkmale am Standort aus Sicht des Stadtplanungsamtes beschrieben.
Erhaltung sinnvoll:	Dies ist die Bewertung des Stadtplanungsamtes über den Erhalt des Standortes aus rein städtebaulicher Sicht unter Einschätzung der Umgebungssituation, des Baurechts und allgemeiner verkehrsplanerischen Aspekte. Wenn der Erhalt nicht als sinnvoll eingestuft wurde, geht das Stadtplanungsamt davon aus, dass erst langfristig (ca. 10 bis 15 Jahre) mit einem Rückbau zu rechnen ist (z.B. nach Verschleiß der Baukörper, nach einem Ersatz von Stellplätzen an anderer Stelle, bei dringendem Bedarf für andere Nutzungen). Weiterhin wäre für eine abschließende Entscheidung die Beurteilung von anderen Fachämtern einzuholen und eine betriebswirtschaftliche Bewertung (Pachteinnahmen etc.) notwendig.
Nutzungsmöglichkeit:	Hier sind Möglichkeiten zum weiteren Umgang mit den Flächen aus Sicht des Städtebaus, des Planungsrechts und unter Beachtung einer sinnvollen Verwertung dargestellt. Ob die teilweise vorgeschlagenen Nutzungen wirklich realisierbar sind, müssten genauere Untersuchungen und Abstimmungen mit anderen Ämtern ergeben (vorhandene Leitungen, Zufahrten, Umweltschutzrestriktionen etc.?). Langfristig hängt der mögliche Bedarf an Bauflächen von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Jena und der damit einhergehenden Veränderung der Marktlage ab. Je nach dem könnte sich der Entwicklungsdruck auf einige Standorte erhöhen (Umwandlung in Bauflächen?), bei anderen eventuell sogar noch geringer als heute darstellen.

Übersicht – Lage in der Stadt



ohne Maßstab



Bezeichnung KIJ

Im langen Grund

Nummer in Liste KIJ

6 **7**

Gemarkung

Drackendorf Drackendorf

Flur

1 **1**

Flurstücksnummer(n)

230 (Teilfläche) 229/3 (Teilfläche)

Straße

Alte Dorfstraße

Anzahl Garagen

37 **18**

FNP-Entwurf* (Sept.02): Grünfläche

Planungsrecht*: § 35 BauGB, Lage im Außenbereich

Erschließung*: ist über die Alte Dorfstraße vorhanden

Umweltschutz*: Lage im Landschaftsschutzgebiet

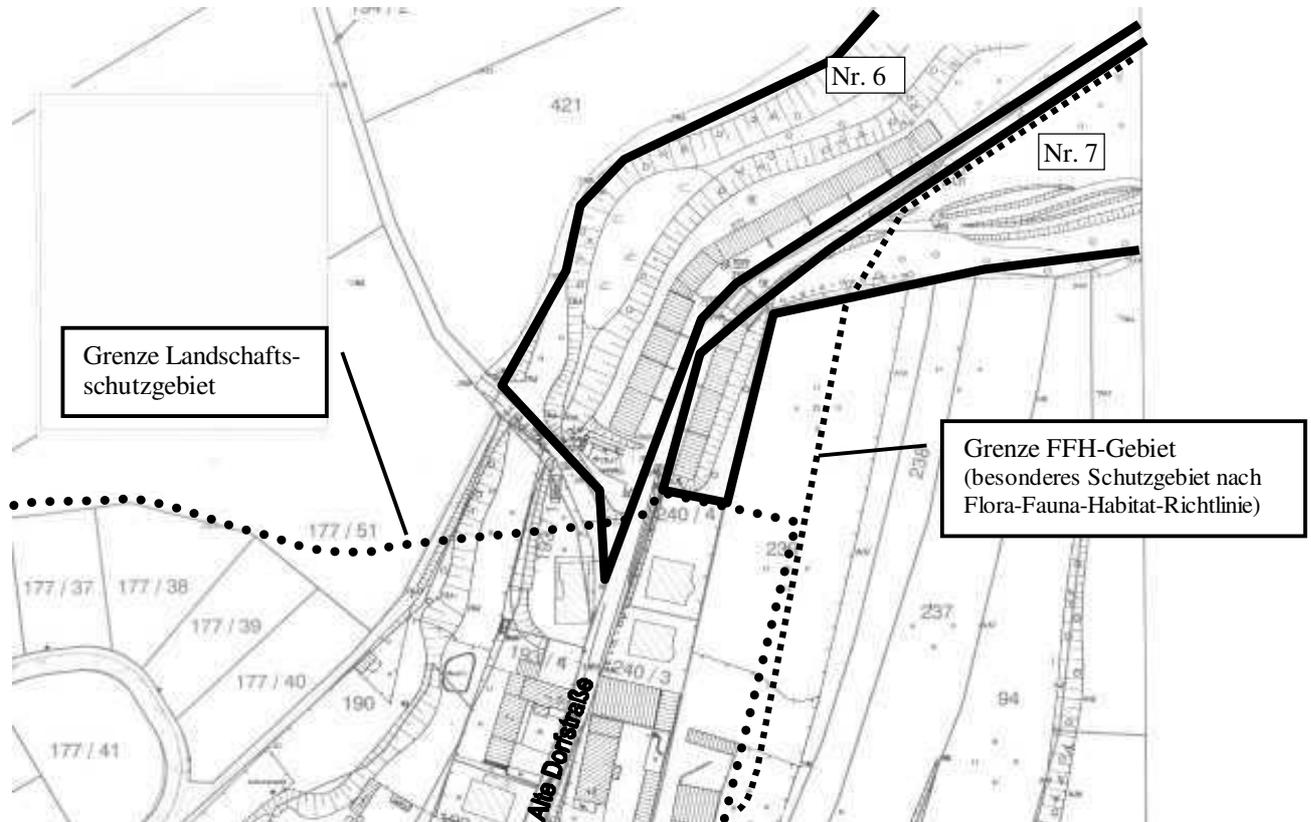
Leitungen*: unbekannt

Besonderheiten*: teilweise Überbau auf Flurstück 270/4 (Straßengrundstück)

Erhaltung sinnvoll*: aus städtebaulicher Sicht langfristig nicht

Nutzungsmöglichkeit*: Das langfristige städtebauliche Ziel des Baugesetzbuchs zur grundsätzlichen Freihaltung des Außenbereichs von einer störenden Bebauung muss im Vordergrund stehen. Aus diesem Grund ist auf lange Sicht ein Abriss anzustreben. Ob die Bauten durch eine Baugenehmigung rechtmäßig errichtet wurden, konnte bisher nicht geprüft werden. Inwiefern ein Zulässigkeit nach heutigem Baurecht in einem nachträglichen Genehmigungsverfahren gegeben wäre, ist fraglich. Deshalb ist von einem Verkauf an die Garagennutzer abzusehen, da so die Bebauungssituation verfestigt würde. Das Grundstück sollte bis auf weiteres im Eigentum von KIJ verbleiben, um Einfluss auf die Entwicklungsmöglichkeit bzw. den Rückbau nehmen zu können. Eine Verpachtung unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes mit gegebenenfalls kurzfristigen Kündigungsfristen ist dadurch nicht ausgeschlossen. Als Bedingung muss dann aber zumindest eine einheitliche Gestaltung gewährleistet sein, um negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren (z.B. Farbgebung, Pflege, Begrünung). Sollte trotzdem ein Verkauf z.B. für eine Gartennutzung nach Rückbau beabsichtigt werden, bitten wir um rechtzeitige Beteiligung für eine planungsrechtliche Bewertung und Abwägung. Für die Abfederung der Probleme bieten wir mittelfristig die Erarbeitung eines Umgestaltungskonzepts an, welches die Untersuchung umfasst, inwieweit günstige Bedingungen zum Rückbau geschaffen werden können (Finanzierungsmöglichkeiten über Ausgleichsmaßnahmen o.ä.).

Gemarkung	Nummer in Liste KIJ		Bezeichnung KIJ	
Drackendorf	6	7	Im langen Grund	
	Flur		Flurstücksnummer(n)	
	1	1	230 (Teil)	229/3 (Teil)



Auszug Stadtkarte (ohne Maßstab)



Luftbild 2004



Bezeichnung KIJ

An der Illmnitzer Straße

Nummer in Liste KIJ

10 **132** **133**

Gemarkung

Drackendorf **Zöllnitz**
Zöllnitz

Flur

2 **2** **2**

Flurstücksnummer(n)

561 **167/1** **703**

Straße

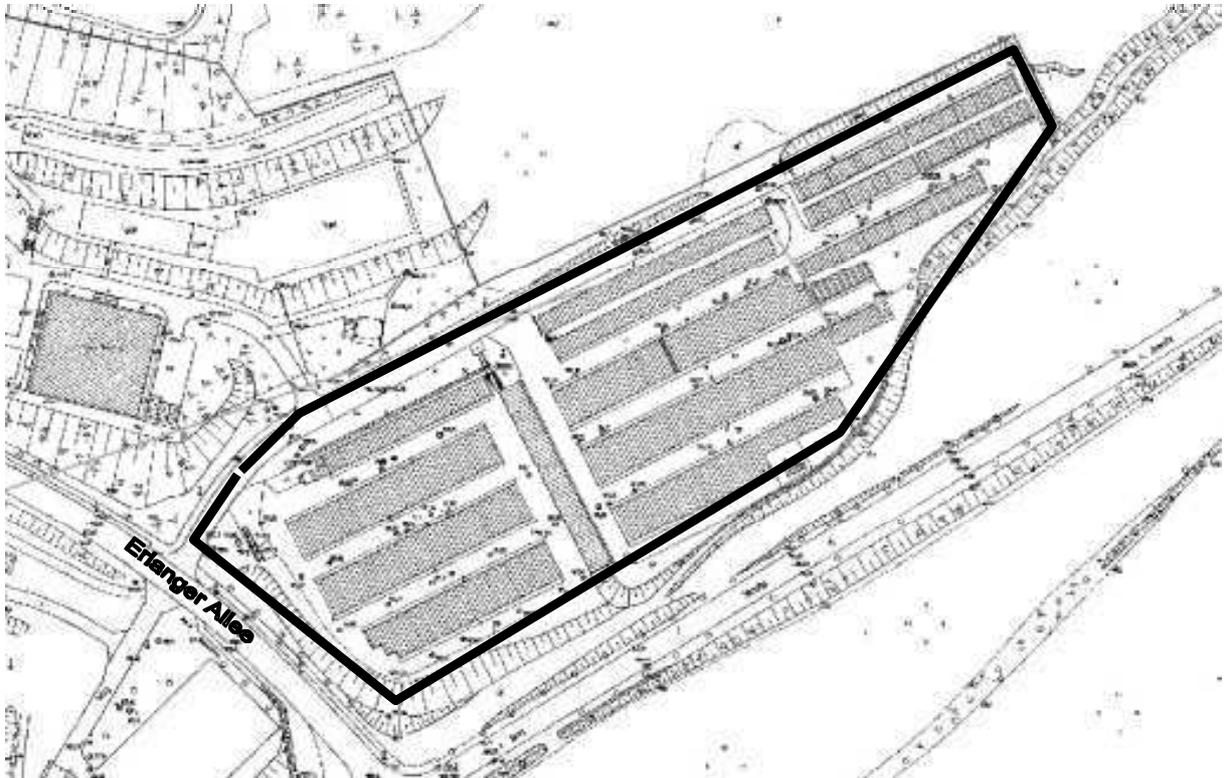
Illmnitzer Straße

Anzahl Garagen

162 **62** **165**

FNP-Entwurf* (Sept.02):	Grünfläche für den Bereich in der Gemarkung Drackendorf Keine Angaben für Zöllnitzer Gemarkung, da Lage außerhalb der Stadtgrenze
Planungsrecht*:	Keine Planungshoheit außerhalb der Stadtgrenze Der Garagenkomplex war Bestandteil der Bebauungskonzeption Lobeda-Ost 1979 (zum Wohngebiet Lobeda – Ost zugehörig) Im städtebaulichen Rahmenplan (Fortschreibung, beschlossen am 22.01.2003, Beschl. Nr. 03/01/43/1057) als Bestand übernommen
Erschließung*:	über Erlanger Allee vorhanden
Umweltschutz*:	keine Angaben
Leitungen*:	nicht bekannt
Besonderheiten*:	Der überwiegende Teil des Garagenkomplexes befindet sich außerhalb des Gemeindegebietes.
Erhaltung sinnvoll*:	Ja - Anlage in sehr gutem baulichen Zustand
Nutzungsmöglichkeit*:	Aufgrund der Anzahl der verfügbaren Parkplätze im angrenzenden Neubaugebiet und diesbezüglicher Probleme leistet dieser Garagenstandort eine Auffangfunktion. Darüber hinaus waren diese Garagen Bestandteil der ursprünglichen Gesamtkonzeption für die Erschließung des angrenzenden Wohngebietes. Inwieweit eine anderweitige Nutzung aus bauplanungsrechtlicher Sicht zulässig wäre, kann nicht beantwortet werden, weil das Flurstück 703 in der Gemarkung Zöllnitz liegt und die Stadt Jena für die Bauleitplanung (Aufgabe des eigenen Wirkungskreises) örtlich nicht zuständig ist. Deshalb ist von einem Verkauf an die Garagenutzer abzusehen. Das Grundstück sollte bis auf weiteres im Eigentum von KIJ verbleiben und wie bisher verpachtet werden. Wir empfehlen deshalb die Zuordnung der Zöllnitzer Flurstücke bis zur L1075 (Illmnitzer Straße) zur Stadt Jena (Gebietsänderung). Vorteil: da den Gemeinden in <u>ihrem</u> Gemeindegebiet die Erfüllung aller örtlichen öffentlichen Aufgaben zusteht, läge im speziellen Fall die Gemeindeentwicklung unter Beachtung der Bauleitplanung als Aufgabe des eigenen Wirkungskreises bei der Stadt Jena.

	Nummer in Liste KIJ	Bezeichnung KIJ
	10, 132, 133	An der Ilmnitzer Straße
Gemarkung	Flur	Flurstücksnummer(n)
Drackendorf	2	561
Zöllnitz	2	167/1
Zöllnitz	2	703



Auszug Stadtkarte (ohne Maßstab)



Luftbild 2004 (ohne Maßstab)



Bezeichnung KIJ	
An der Camburger Straße	
Nummer in Liste KIJ	
20	21
Gemarkung	
Jena	Jena
Flur	
11	11
Flurstücksnummer(n)	
45	46/3
Straße	
Camburger Straße	
Anzahl Garagen	
89	23

FNP-Entwurf* (Sept.02): Gemischte Baufläche

Planungsrecht*: § 34 BauGB, Gemengelage

Erschließung*: Camburger Straße

Umweltschutz*: keine Angaben

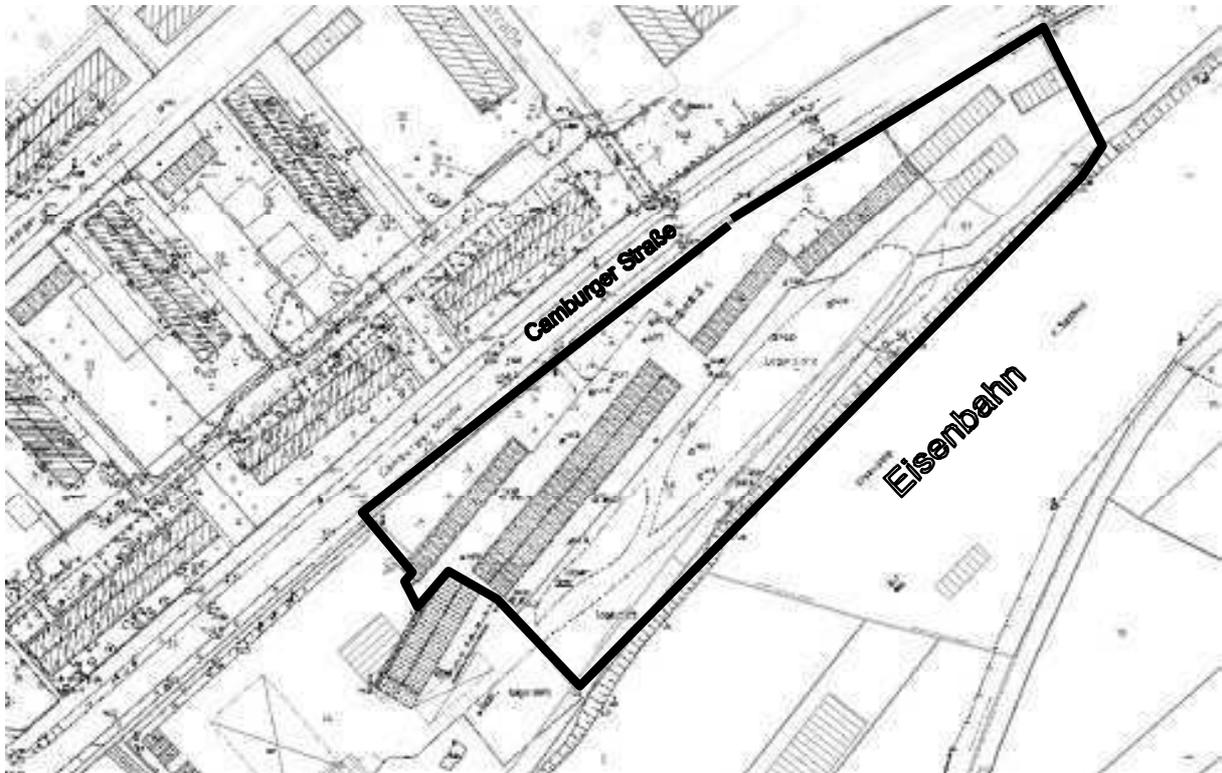
Leitungen*: nicht bekannt

Besonderheiten*: Rahmenplan Saalbahnhof

Erhaltung sinnvoll*: Die Verlagerung der Camburger Straße, einschließlich deren Neuanbindung auf die Flächen der Bahn, ist das Resultat des Rahmenplanes „Saalbahnhof“, der sowohl im FNP berücksichtigt wurde, als auch ein wichtiges Teilstück des Verkehrsentwicklungsplanes der Stadt darstellt. Die in diesem Zusammenhang notwendigen Untersuchungen hinsichtlich einer durchzuführenden Bauleitplanung sind derzeit in Vorbereitung. Mit einer Gesamtbearbeitung von drei bis fünf Jahren ist zu rechnen. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung am Standort sollte deshalb dieses Flurstück erst nach Umsetzung des Rahmenplanes bzw. der Verlagerung der Camburger Straße auf die Bahnflächen veräußert werden.

Nutzungsmöglichkeit*: Die bisherige Nutzung kann bis zur tatsächlichen Umsetzung des Rahmenplanes bestehen bleiben.

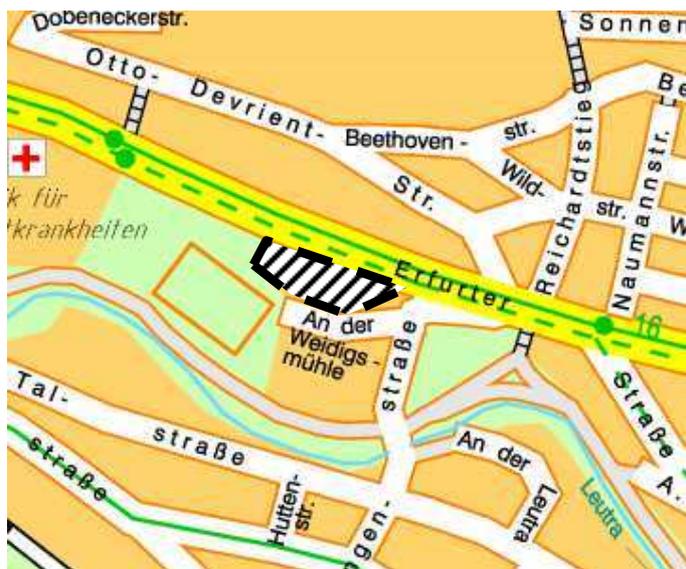
	Nummer in Liste KIJ	Bezeichnung KIJ
	20 21	An der Camburger Straße
Gemarkung	Flur	Flurstücksnummer(n)
Jena	11	45 46/3



Auszug Stadtkarte (ohne Maßstab)



Luftbild 2004 (ohne Maßstab)



Bezeichnung KIJ

An der Erfurter Straße

Nummer in Liste KIJ

28

Gemarkung

Jena

Flur

17

Flurstücksnummer(n)

66/1

Straße

Erfurter Straße/ An der Weidigsmühle

Anzahl Garagen

26

FNP-Entwurf* (Sept.02): Wohnbaufläche

Planungsrecht*: § 34 BauGB, Gemengelage

Künftige Nutzungen sollten der Gebietskategorie Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauN-VO) zuzuordnen sein.

Erschließung*: Problematik der Zufahrt von der B7 sollte in jedem Falle vor einer Ausschreibung in einer Vorentwurfsplanung, die auch eine Erschließung der angrenzenden Flächen berücksichtigen sollte, geklärt werden

Umweltschutz*: schützenswerter Baumbestand auf Grundstück?

Leitungen*: nicht bekannt

Besonderheiten*: /

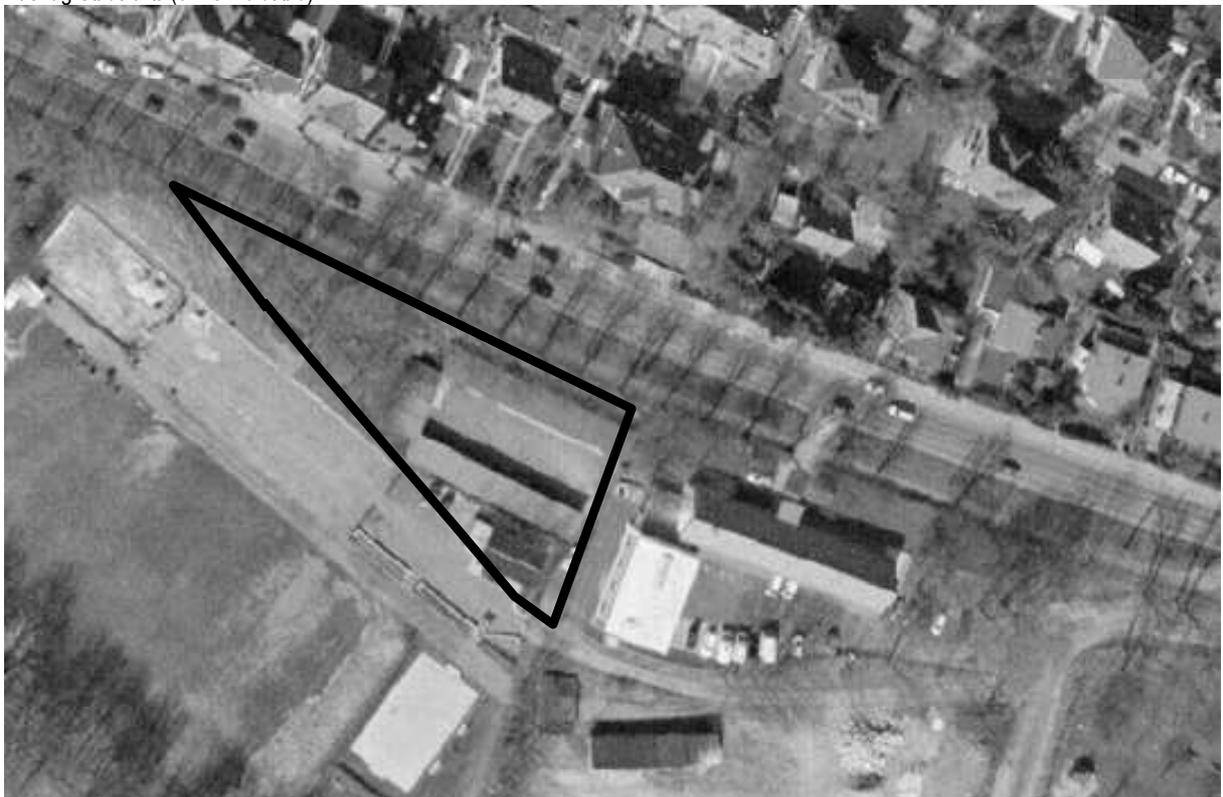
Erhaltung sinnvoll*: Aus Sicht des Stadtplanungsamtes besteht derzeit kein dringender städtebaulicher Handlungsbedarf.

Nutzungsmöglichkeit*: Aufgrund der Lage an einer Bundesstraße könnten aus stadtplanerischer Sicht bei einer Vermarktung des Grundstückes auch Nutzungen angedacht werden, die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sind. (Anlagen für Verwaltung, Beherbergungseinrichtung, Tankstelle...) Ob öffentliche Interessen oder Belange anderer Fachämter dagegen stehen müsste vor einer Ausschreibung konkret geprüft werden.

	Nummer in Liste KIJ 28	Bezeichnung KIJ An der Erfurter Straße
Gemarkung Jena	Flur 17	Flurstücksnummer(n) 66/1



Auszug Stadtkarte (ohne Maßstab)



Luftbild 2004



Bezeichnung KIJ	
Mühltal	
Nummer in Liste KIJ	
30	43
Gemarkung	
Jena	Jena
Flur	
17	31
Flurstücksnummer(n)	
96	24/2 (Teilfläche)
Straße	
Lutherstraße/Mühltal	
Anzahl Garagen	
86	15

FN-Entwurf* (Sept.02): Nr. 30: Wohnbaufläche /Nr. 43: Der Standort befindet sich im Übergangsbereich zwischen Wohnbaufläche zum Grünzug an der Leutra, der im Entwurf zu Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt ist

Planungsrecht*: § 34 BauGB, Gemengelage

Erschließung*: liegt nicht direkt an einer öffentlichen Straße

Umweltschutz*: Gewässernähe? -> Uferschutzzone speziell bei Nr. 43, Baumschutz?

Leitungen*: nicht bekannt

Besonderheiten*: Für das Grundstück lag eine Bauvoranfrage beim BOA vor (Errichtung von 22 Doppelhaus-hälften) die unseres Wissens nach positiv beschieden wurde.

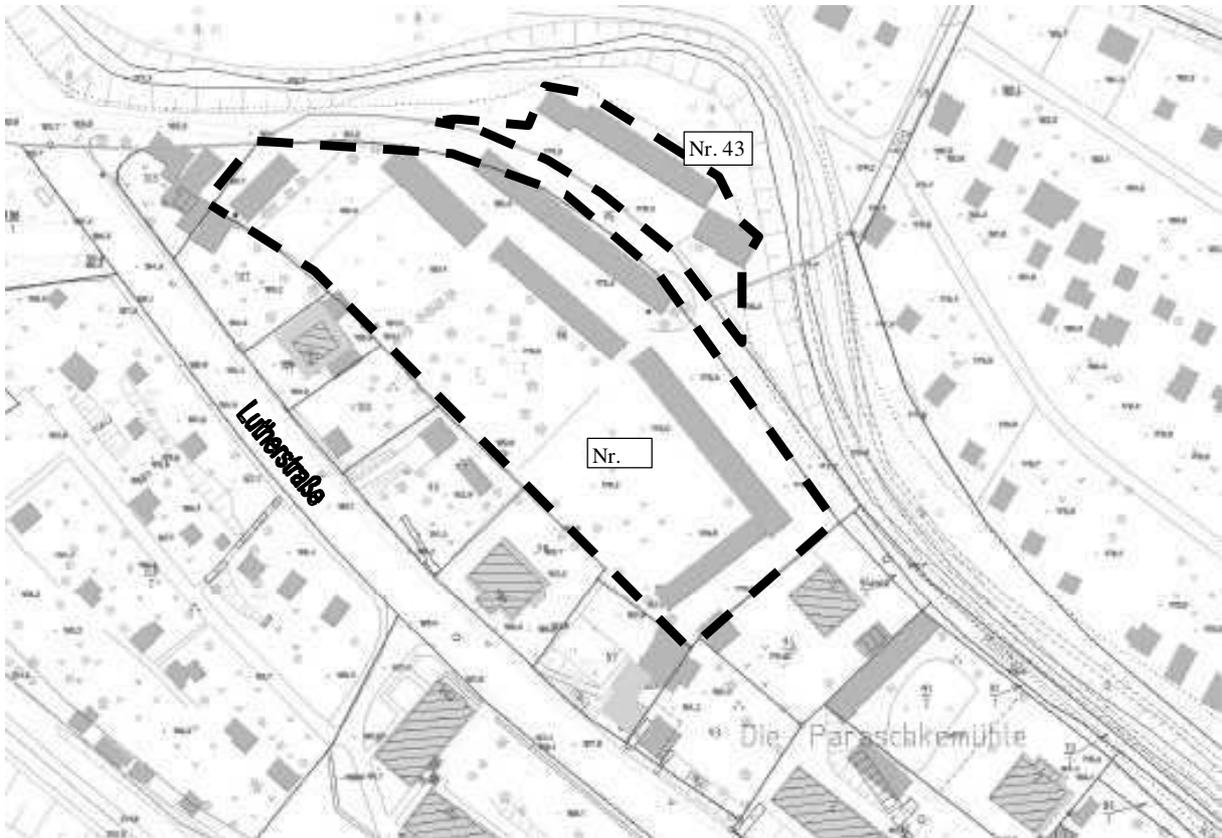
Erhaltung sinnvoll*: Erhalt bzw. teilweiser Erhalt nur, wenn eine eindeutige Zuordnung der Garagen zu Wohnun-gen im unmittelbaren Umfeld möglich ist (Stellplatzfrage)

Nutzungsmöglichkeit*: Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich um wertvolles Bauland, das mit maximal zweige-schossigen Einfamilienhäusern bebaut werden sollte.

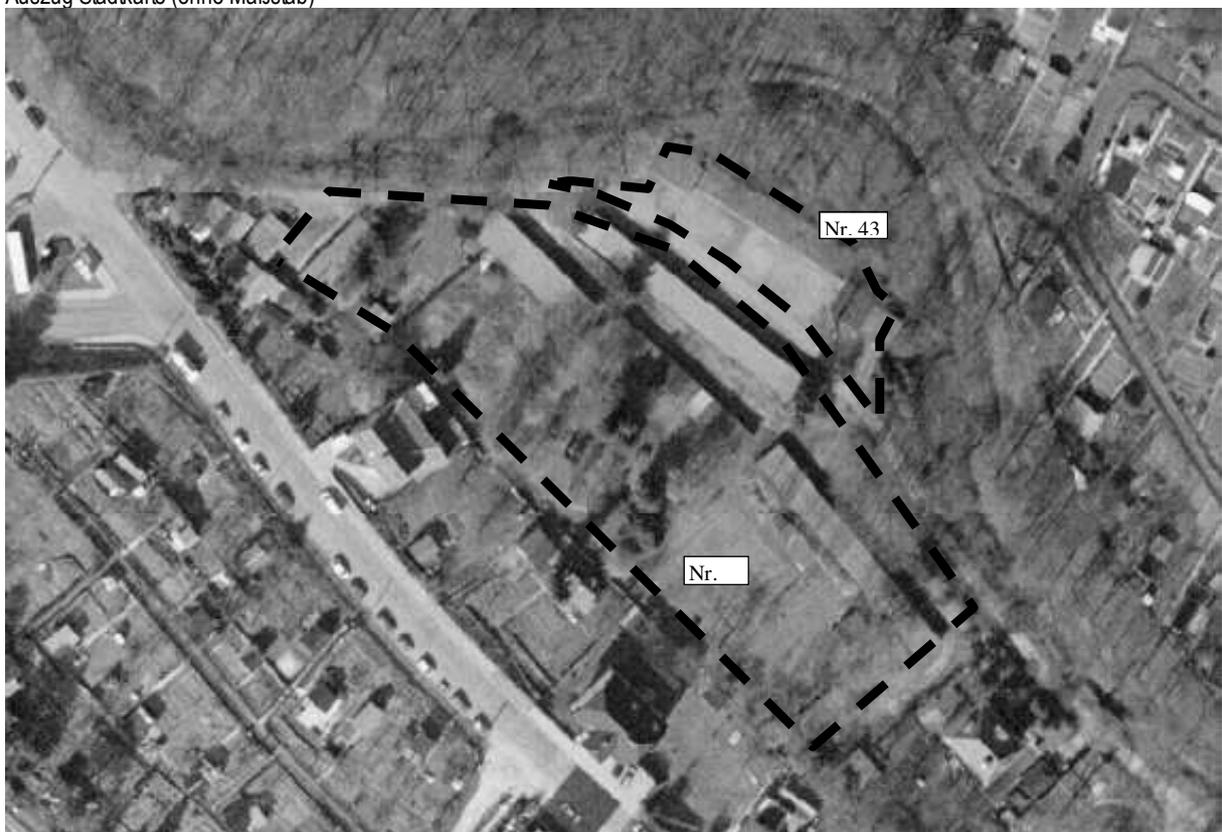
Nr. 43: Aus städtebaulicher Sicht sollte eine Teilfläche des Flurstück 24, auf der die Garagen stehen, zusammen mit dem Flurstück 96 (Nr. 30) entwickelt werden. Ziel: Entwicklung einer Wohnbaufläche mit entsprechenden Nebenflächen. Dabei sollten die jetzigen Garagen auf Flurstück 24 abgebrochen und auf der Fläche bauliche Anlagen vorgesehen werden, die dieser Übergangszone gerecht werden. (Kinderspielplatz für Anlieger, grüner Parkplatz für Anlieger, Verlagerung der Erschließungsstraße etc. unter Beachtung der Uferschutzzone und der dort vorhandenen Großbäume).

Vor einer Ausschreibung sollten die städtischen Fachämter, insbesondere das Stadtpla-nungsamt, nochmals unbedingt beteiligt werden.

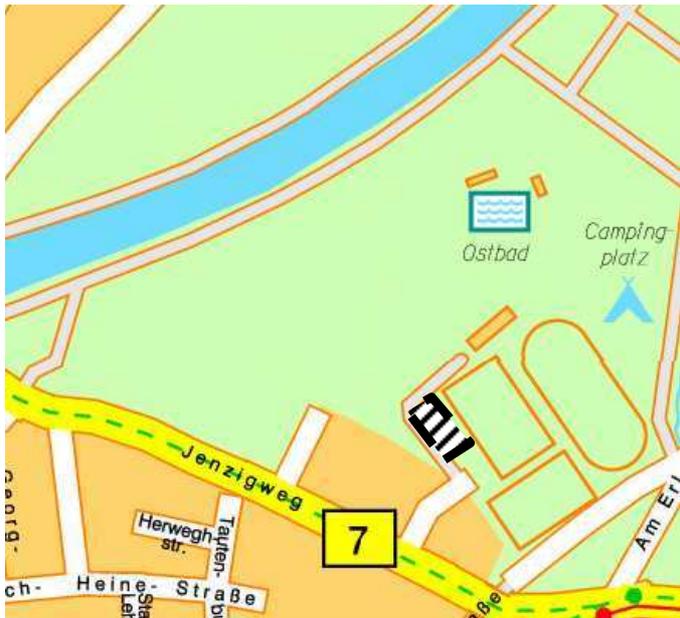
	Nummer in Liste KIJ	Bezeichnung KIJ
	30 43	Mühltal
Gemarkung	Flur	Flurstücksnummer(n)
Jena	17 31	96 24/2(Teilfläche)



Auszug Stadtkarte (ohne Maßstab)



Luftbild 2004



Bezeichnung KIJ

Am Postsportplatz

Nummer in Liste KIJ

50

Gemarkung

Jena

Flur

36

Flurstücksnummer(n)

7/1

Straße

Jenzigweg

Anzahl Garagen

22

FNP-Entwurf* (Sept.02): Privates Grün

Planungsrecht*: § 33 BauGB, Aufstellungsbeschluss für Bebauungsplan „An der hohen Saale“ für Freizeit und Erholung

Erschließung*: über Anbindung Ostbad

Umweltschutz*: keine Angaben

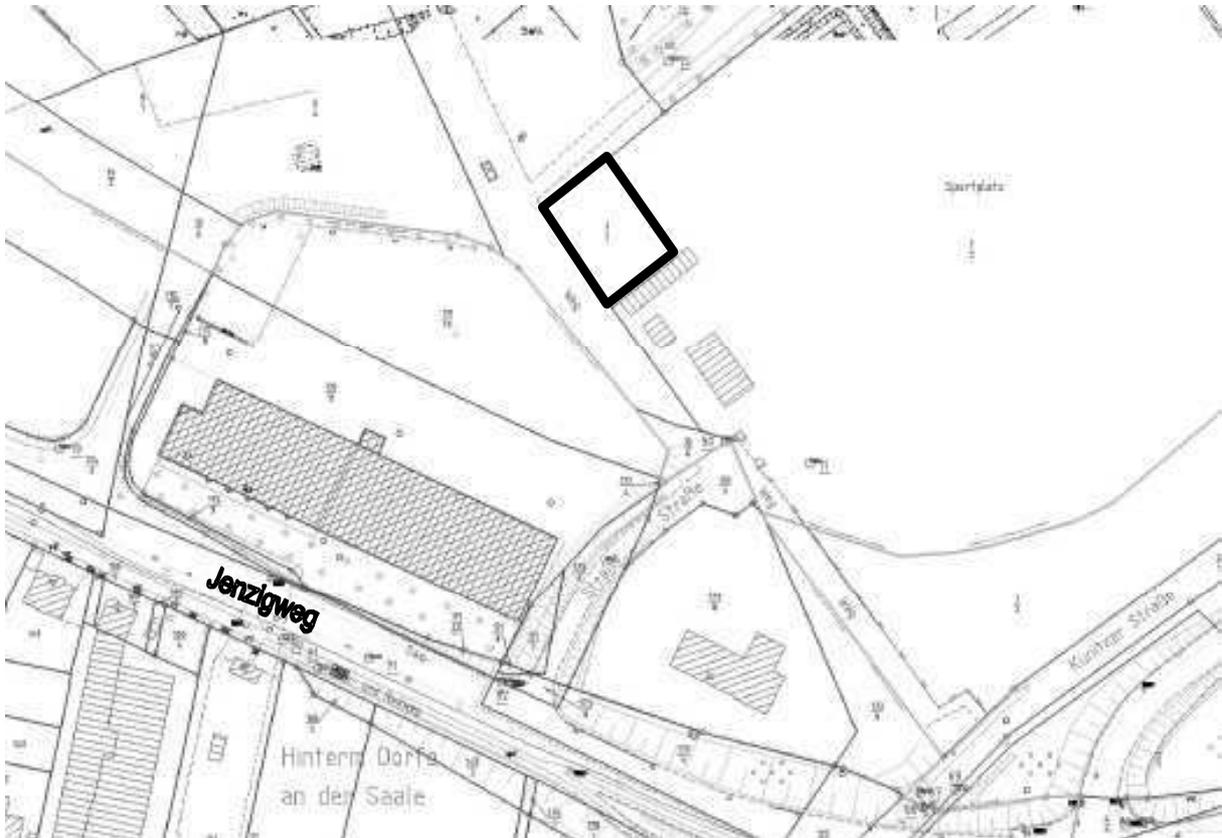
Leitungen*: nicht bekannt

Besonderheiten*: liegt angrenzend an dem Bebauungsplan „Sport- und Erholungskomplex Jenzigweg“

Erhaltung sinnvoll*: nein, nicht unbedingt

Nutzungsmöglichkeit*: Parkplatz für die Sport- und Freizeitanlagen, auch für Ostbad

	Nummer in Liste KIJ 50	Bezeichnung KIJ Am Postsportplatz
Gemarkung Jena	Flur 36	Flurstücksnummer(n) 7/1



Auszug Stadtkarte (ohne Maßstab)



Luftbild 2004 (ohne Maßstab)



Bezeichnung KIJ

An der Richard-Zimmermann-Straße

Nummer in Liste KIJ

61

Gemarkung

Lobeda

Flur

3

Flurstücksnummer(n)

364

Straße

R-Zimmermann-Straße/ Drackendorfer Weg

Anzahl Garagen

70

FNP-Entwurf* (Sept.02): Wohnbaufläche

Planungsrecht*: § 34 BauGB, Reines Wohngebiet
städtebaulicher Rahmenplan Jena – Lobeda (Fortschreibung, beschlossen am 22.01.2003, Beschl. Nr. 03/01/43/1057)

Erschließung*: ist über den Drackendorfer Weg vorhanden

Umweltschutz*: greift Baumschutzsatzung?

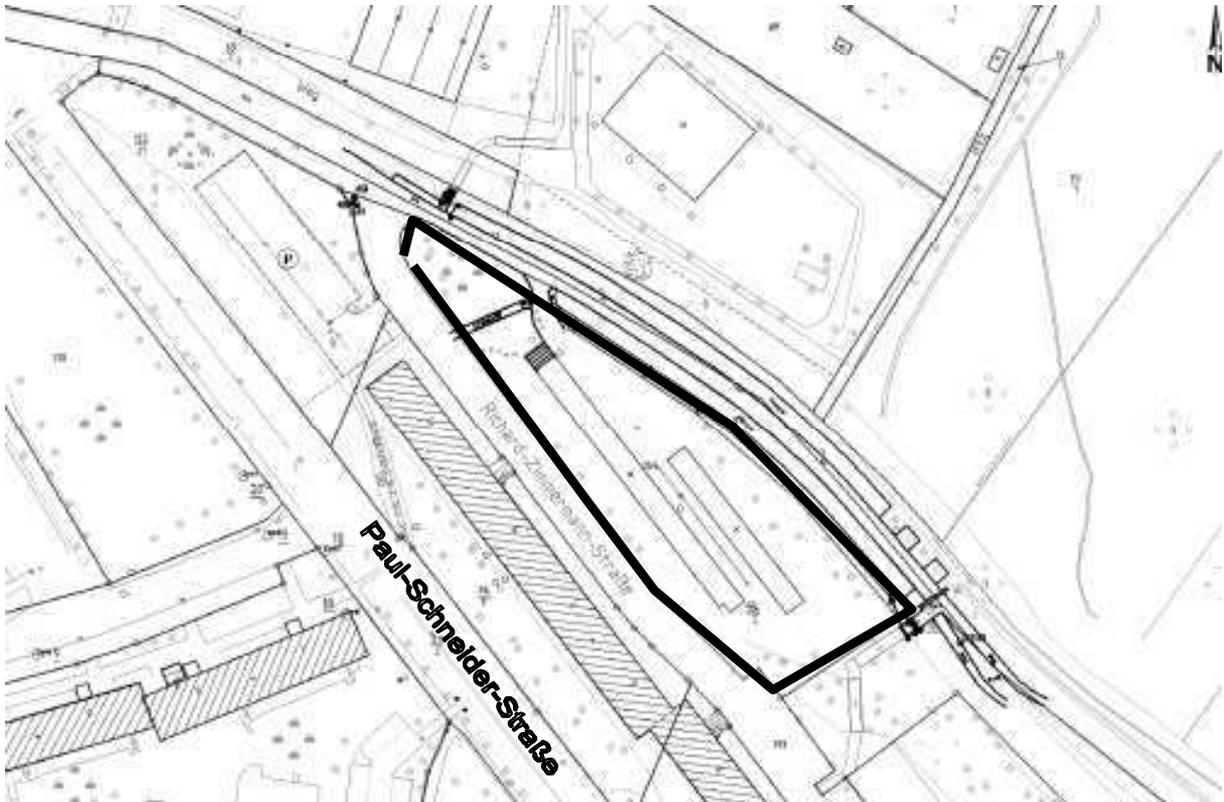
Leitungen*: unbekannt

Besonderheiten*: gemäß Nutzungs - u. Gestaltungskonzept im städtebaulichen Rahmenplan wird dieser Standort als Grünfläche dargestellt

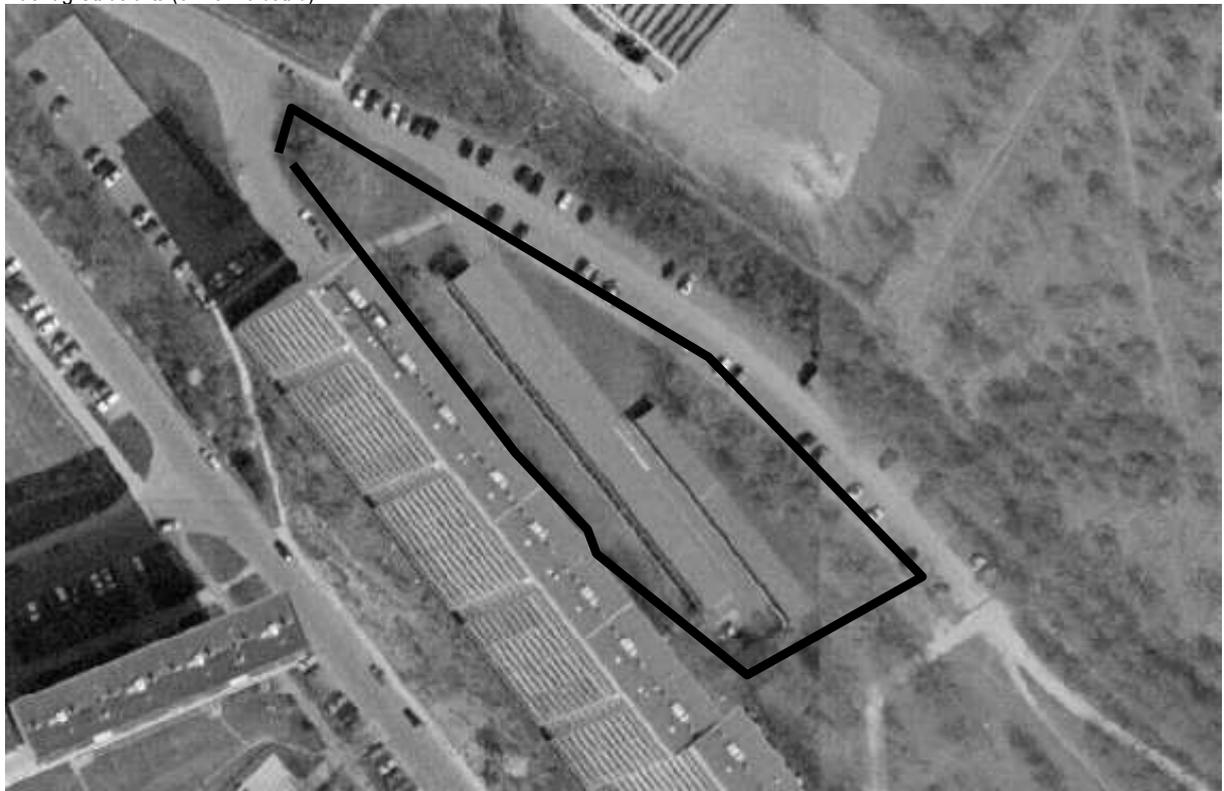
Erhaltung sinnvoll*: Ja, Parkplatzproblematik im Wohngebiet

Nutzungsmöglichkeit*: Aufgrund der geringen Anzahl der verfügbaren Parkplätze im umgebenden Wohnquartier und diesbezüglicher Probleme leistet dieser Garagenstandort eine Auffangfunktion. Darüber hinaus waren diese Garagen teilweise Bestandteil der ursprünglichen Gesamtkonzeption für die Erschließung des angrenzenden Wohngebiets. Obwohl das Flurstück im Innenbereich liegt und damit grundsätzlich Baulandqualität hat, ist aus städtebaulicher Sicht keine andere Verwertbarkeit sinnvoll. Daher sollte kurzfristig von einem Verkauf zum Zwecke einer anderweitigen Nutzung abgesehen werden. Wenn KIJ trotzdem aus betriebswirtschaftlichen Aspekten einen Verkauf für eine höhere bauliche Ausnutzung in Erwägung zieht, ist eine frühzeitige Beteiligung unseres Dezernates zwingend erforderlich. Um die entstehende Stellplatzproblematik bei Aufgabe der Garagen zu bewältigen, wären rechtzeitig entsprechende Lösungen zu erarbeiten (Ausweisung von Parkhäusern u.ä.).

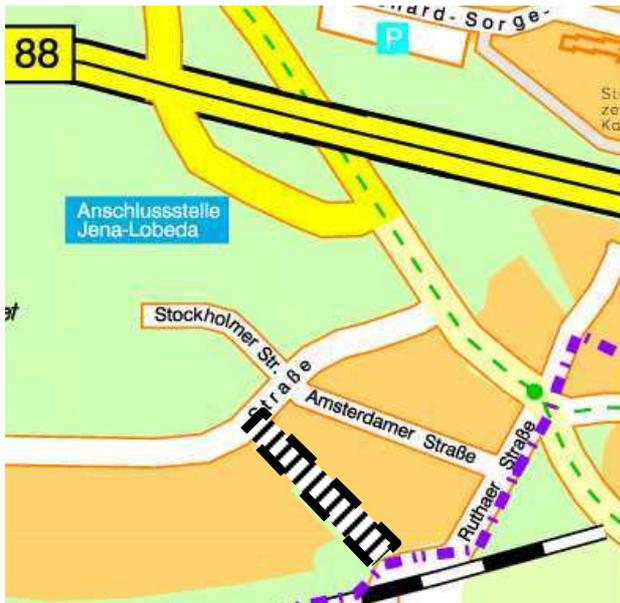
	Nummer in Liste KIJ 61	Bezeichnung KIJ An der R.-Zimmermann-Straße
Gemarkung Lobeda	Flur 3	Flurstücksnummer(n) 364



Auszug Stadtkarte (ohne Maßstab)



Luftbild 2004 (ohne Maßstab)



Bezeichnung KIJ

An der Verbindungsstraße nach Rutha

Nummer in Liste KIJ

62

Gemarkung

Lobeda

Flur

4

Flurstücksnummer(n)

13/3

Straße

Brüsseler Straße /Ruthaer Straße

Anzahl Garagen

23

FNP-Entwurf* (Sept.02): Grünfläche

Planungsrecht*: § 35 BauGB, Außenbereich

Erschließung*: ist über die Ruthaer Straße vorhanden

Umweltschutz*: TWSZ III

Leitungen*: unbekannt

Besonderheiten*: Überbau auf die Flurstücke 8/1, 9/1, 9/2

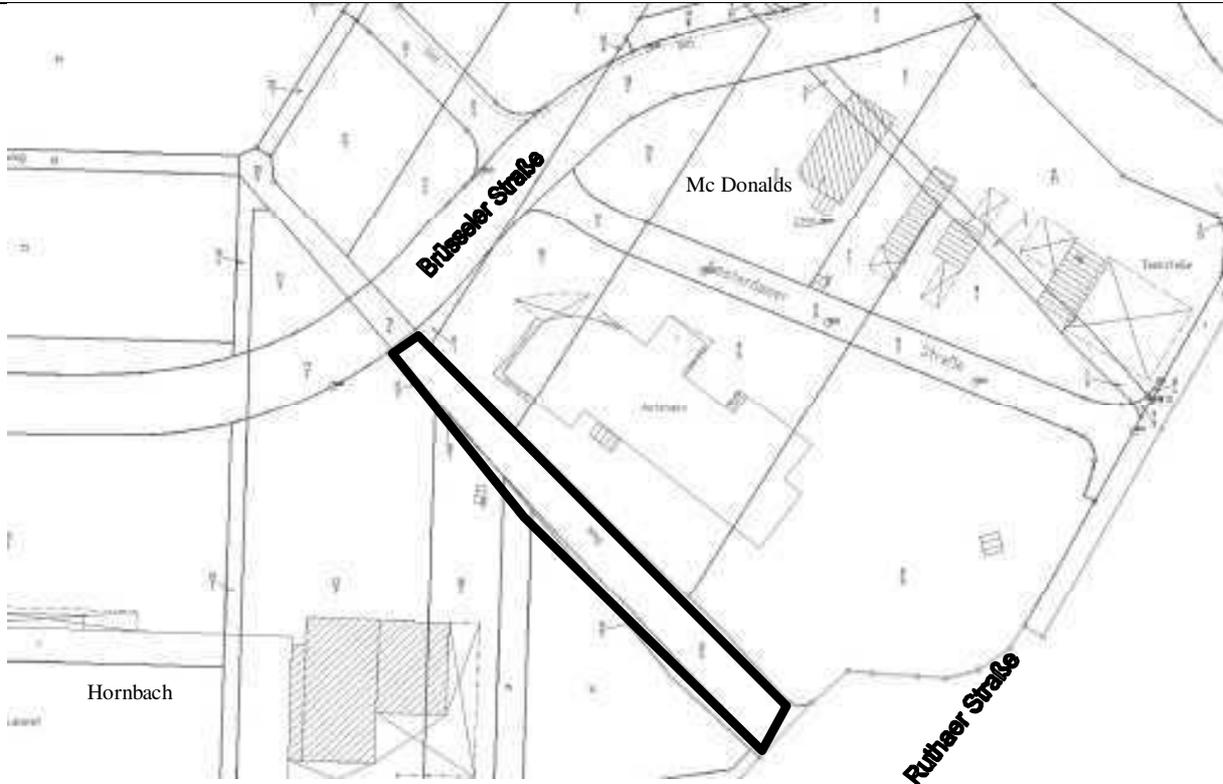
Erhaltung sinnvoll*: nein

Nutzungsmöglichkeit*: Das langfristige städtebauliche Ziel des Baugesetzbuchs zur grundsätzlichen Freihaltung des Außenbereichs von einer störenden Bebauung muss im Vordergrund stehen. Aus diesem Grund ist auf lange Sicht ein Abriss anzustreben. Ob die Bauten durch eine Baugenehmigung rechtmäßig errichtet wurden, konnte bisher nicht geprüft werden. Deshalb ist von einem Verkauf an die Garagennutzer abzusehen, da so die Bebauungssituation verfestigt würde.

Das Grundstück sollte bis auf weiteres im Eigentum von KIJ verbleiben, um Einfluss auf die Entwicklungsmöglichkeit bzw. den Rückbau nehmen zu können.

Eine Verpachtung unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes mit gegebenenfalls kurzfristigen Kündigungsfristen ist dadurch nicht ausgeschlossen. Als Bedingung muss dann aber zumindest eine einheitliche Gestaltung gewährleistet sein, um negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren (z.B. Farbgebung, Pflege, Begrünung). Sollte trotzdem ein Verkauf beabsichtigt werden, bitten wir um rechtzeitige Beteiligung für eine planungsrechtliche Bewertung und Abwägung. Für die Abfederung der Probleme bieten wir mittelfristig die Erarbeitung eines Umgestaltungskonzepts an, welches die Untersuchung umfasst, inwieweit günstige Bedingungen zum Rückbau geschaffen werden können (Finanzierungsmöglichkeiten über Ausgleichsmaßnahme o.ä.).

	Nummer in Liste KIJ 62	Bezeichnung KIJ An der Verbindungsstraße nach Rut- ha
Gemarkung Lobeda	Flur 4	Flurstücksnummer(n) 13/3



Auszug Stadtkarte (ohne Maßstab)



Luftbild 2004 (ohne Maßstab)



Bezeichnung KIJ

An der Theobald-Renner-Straße

Nummer in Liste KIJ

63

Gemarkung

Lobeda

Flur

5

Flurstücksnummer(n)

526

Straße

Theobald-Renner-Straße

Anzahl Garagen

110

FNP-Entwurf* (Sept.02): Wohnbaufläche

Planungsrecht*: § 34 BauGB, Reines Wohngebiet (WR, § 3 BauNVO)
städtebaulicher Rahmenplan Jena – Lobeda (Fortschreibung, beschlossen am 22.01.2003, Beschl. Nr. 03/01/43/1057)

Erschließung*: ist über die Th.- Renner- Straße vorhanden

Umweltschutz*: Baumschutzsatzung?

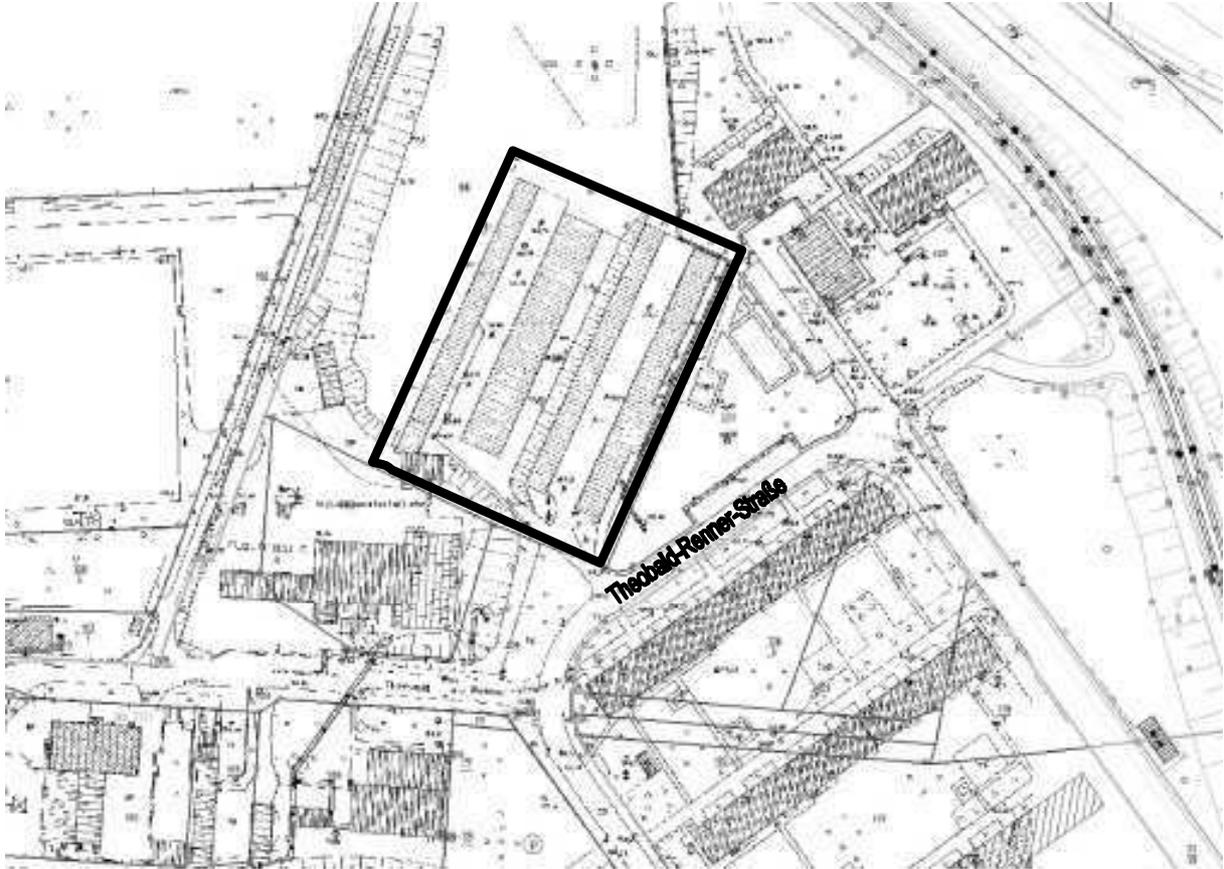
Leitungen*: unbekannt

Besonderheiten*: Der städtebauliche Rahmenplan übernimmt diesen Garagenstandort als Bestand.

Erhaltung sinnvoll*: Ja, Parkplatzproblematik im Wohngebiet

Nutzungsmöglichkeit*: Aufgrund der geringen Anzahl der verfügbaren Parkplätze im umgebenden Wohnquartier und diesbezüglicher Probleme leistet dieser Garagenstandort eine Auffangfunktion. Darüber hinaus waren diese Garagen teilweise Bestandteil der ursprünglichen Gesamtkonzeption für die Erschließung des angrenzenden Wohngebiets. Obwohl eine Bebauung aus planungsrechtlicher Sicht sicherlich zulässig wäre, sollte daher kurzfristig von einem Verkauf zum Zwecke einer anderweitigen Nutzung abgesehen werden. Wenn KIJ trotzdem aus betriebswirtschaftlichen Aspekten einen Verkauf für eine höhere bauliche Ausnutzung in Erwägung zieht, ist eine frühzeitige Beteiligung unseres Dezernates zwingend erforderlich. Um die entstehende Stellplatzproblematik bei Aufgabe der Garagen zu bewältigen, wären rechtzeitig entsprechende Lösungen zu erarbeiten (Ausweisung von Parkhäusern u.ä.).

	Nummer in Liste KIJ 63	Bezeichnung KIJ An der Theobald-Renner-Straße
Gemarkung Lobeda	Flur 5	Flurstücksnummer(n) 526



Auszug Stadtkarte (ohne Maßstab)



Luftbild 2004 (ohne Maßstab)



Bezeichnung KIJ

**Lobeda gegenüber der Pferdekoppel
A**

Nummer in Liste KIJ

67

Gemarkung

Lobeda

Flur

6

Flurstücksnummer(n)

41/4

Straße

Anzahl Garagen

155

FNP-Entwurf* (Sept.02): Grünfläche

Planungsrecht*: § 35 BauGB, Außenbereich

Erschließung*: ist über die alte Betriebsstraße (57/11, 52 u.a.) vorhanden.
Die Betonstraße besteht seit den 1970er Jahren und wurde für den damaligen VEB Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Gera, Betriebsbereich Jena, errichtet. Sie wird tatsächlich öffentlich genutzt.

Umweltschutz*: Lage im Überschwemmungsgebiet, TWSZ III

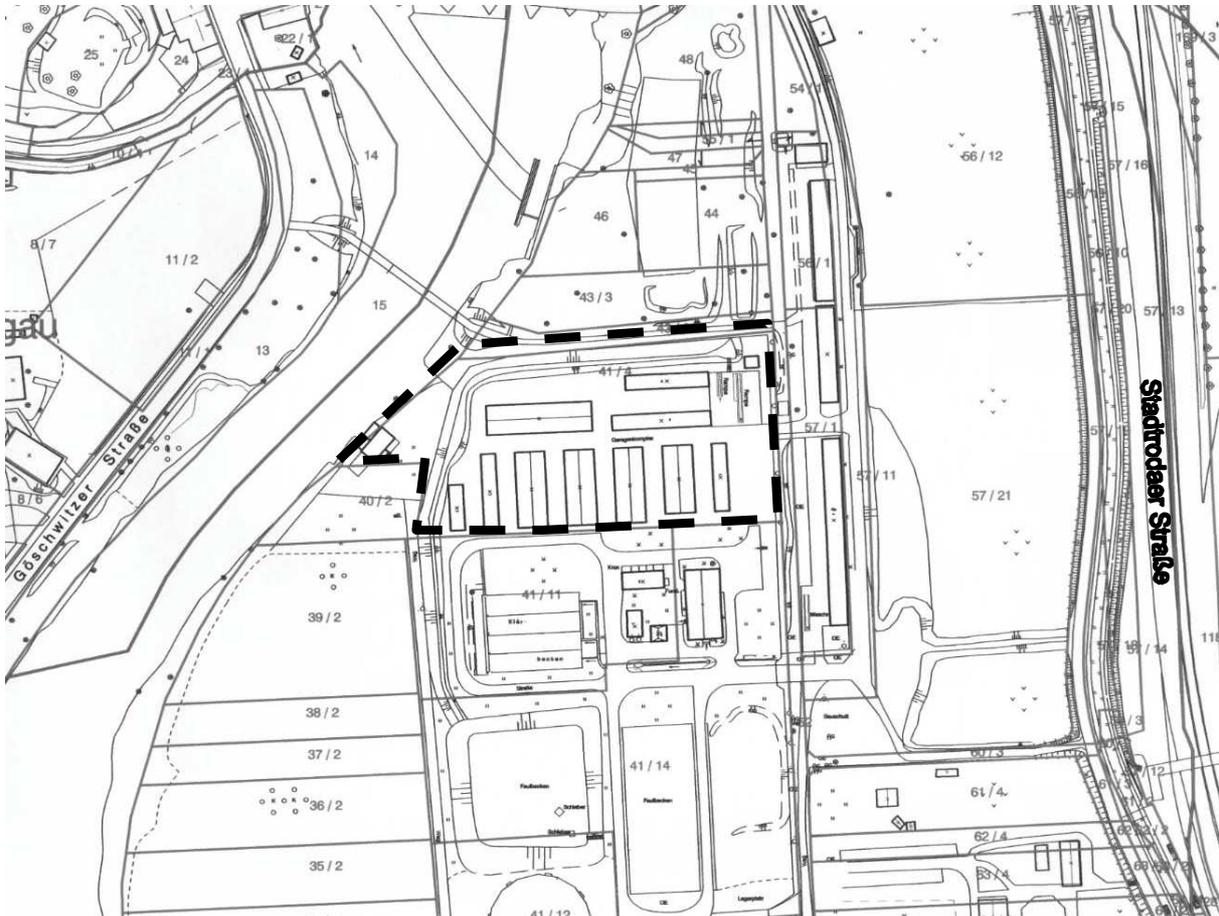
Leitungen*: Im Wegeflurstück 52 verläuft die unterirdische Gas- und Abwasser- Hauptleitung

Besonderheiten*: nicht bekannt

Erhaltung sinnvoll*: Aufgrund der Lage im Außenbereich und im Überschwemmungsgebiet der Saale ist der Rückbau der Anlagen in diesem Bereich langfristiges städtebauliches Ziel.

Nutzungsmöglichkeit*: Das langfristige städtebauliche Ziel des Baugesetzbuchs zur grundsätzlichen Freihaltung des Außenbereichs von einer störenden Bebauung muss im Vordergrund stehen. Aus diesem Grund ist auf lange Sicht ein Abriss anzustreben. Deshalb ist von einem Verkauf an die Garagenutzer abzusehen, da so die Bebauungssituation verfestigt würde. Das Grundstück sollte bis auf weiteres im Eigentum von KIJ verbleiben, um Einfluss auf die Entwicklungsmöglichkeit bzw. den Rückbau nehmen zu können. Eine Verpachtung unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes mit gegebenenfalls kurzfristigen Kündigungsfristen ist dadurch nicht ausgeschlossen. Als Bedingung muss dann aber zumindest eine einheitliche Gestaltung gewährleistet sein, um negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren (z.B. Farbgebung, Pflege, Begrünung). Sollte trotzdem ein Verkauf beabsichtigt werden, bitten wir um rechtzeitige Beteiligung für eine planungsrechtliche Bewertung und Abwägung. Langfristig ist ein Umgestaltungskonzept, welches die Untersuchung umfasst, inwieweit günstige Bedingungen zum Rückbau geschaffen werden können (Finanzierungsmöglichkeiten über Ausgleichsmaßnahme o.ä.) zu erarbeiten.

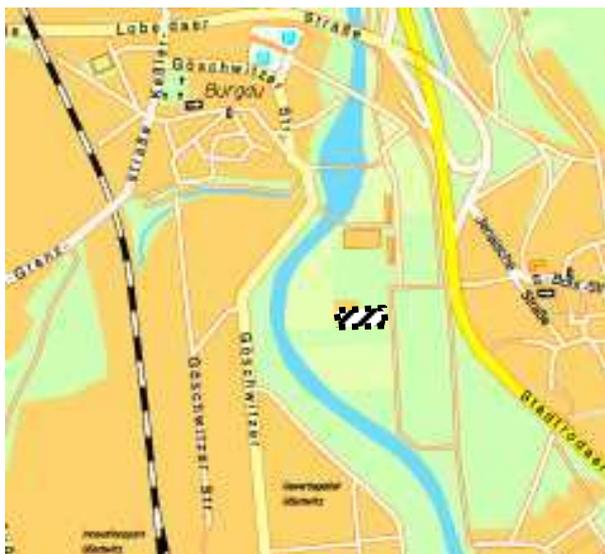
	Nummer in Liste KIJ 67	Bezeichnung KIJ Lobeda gegenüber der Pferdekoppel
Gemarkung Lobeda	Flur 6	A Flurstücksnummer(n) 41/4



Auszug Stadtkarte (ohne Maßstab)



Luftbild 2004 (ohne Maßstab)



Bezeichnung KIJ

**Lobeda gegenüber der Pferdekoppel
B**

Numer in Liste KIJ

69

Gemarkung

Lobeda

Flur

6

Flurstücksnummer(n)

41/6 und 41/8

Straße

Anzahl Garagen

27

FNP-Entwurf* (Sept.02): Grünfläche

Planungsrecht*: § 35 BauGB, Außenbereich

Erschließung*: ist über die alte Betriebsstraße (57/11, 52 u.a.) vorhanden.
Die Betonstraße besteht seit den 1970er Jahren und wurde für den damaligen VEB Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Gera, Betriebsbereich Jena, errichtet. Sie wird tatsächlich öffentlich genutzt.

Umweltschutz*: Lage im Überschwemmungsgebiet, TWSZ III

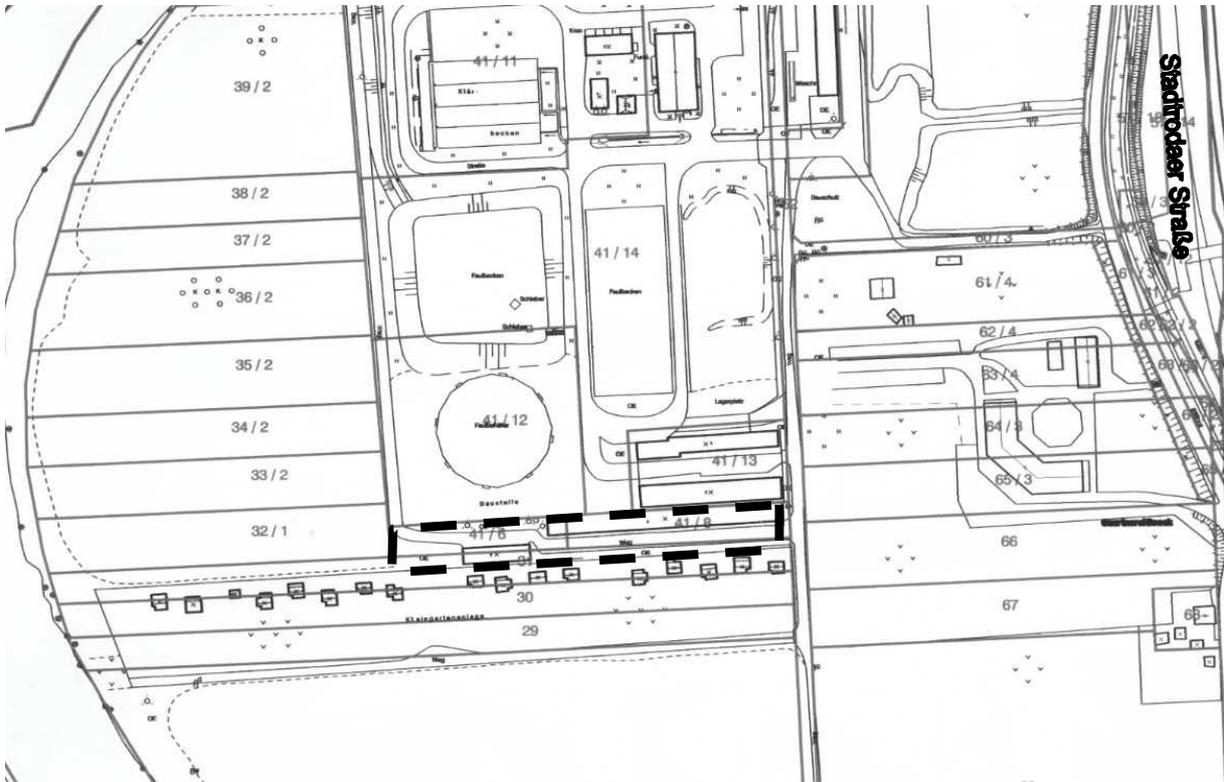
Leitungen*: Im Wegeflurstück 52 verläuft die unterirdische Gas- und Abwasser- Hauptleitung

Besonderheiten*: /

Erhaltung sinnvoll*: Aufgrund der Lage im Außenbereich und im Überschwemmungsgebiet der Saale ist der Rückbau der Anlagen in diesem Bereich langfristiges städtebauliches Ziel.

Nutzungsmöglichkeit*: Das langfristige städtebauliche Ziel des Baugesetzbuchs zur grundsätzlichen Freihaltung des Außenbereichs von einer störenden Bebauung muss im Vordergrund stehen. Aus diesem Grund ist auf lange Sicht ein Abriss anzustreben. Deshalb ist von einem Verkauf an die Garagenutzer abzusehen, da so die Bebauungssituation verfestigt würde. Das Grundstück sollte bis auf weiteres im Eigentum von KIJ verbleiben, um Einfluss auf die Entwicklungsmöglichkeit bzw. den Rückbau nehmen zu können. Eine Verpachtung unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes mit gegebenenfalls kurzfristigen Kündigungsfristen ist dadurch nicht ausgeschlossen. Als Bedingung muss dann aber zumindest eine einheitliche Gestaltung gewährleistet sein, um negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren (z.B. Farbgebung, Pflege, Begrünung). Sollte trotzdem ein Verkauf beabsichtigt werden, bitten wir um rechtzeitige Beteiligung für eine planungsrechtliche Bewertung und Abwägung. Langfristig ist ein Umgestaltungskonzept, welches die Untersuchung umfasst, inwieweit günstige Bedingungen zum Rückbau geschaffen werden können (Finanzierungsmöglichkeiten über Ausgleichsmaßnahme o.ä.) zu erarbeiten.

	Nummer in Liste KIJ 69	Bezeichnung KIJ Lobeda gegenüber der Pferdekoppel B
Gemarkung Lobeda	Flur 6	Flurstücksnummer(n) 41/6 und 41/8



Auszug Stadtkarte (ohne Maßstab)



Luftbild 2004 (ohne Maßstab)



Bezeichnung KIJ

**Lobeda gegenüber der Pferdekoppel
C**

Nummer in Liste KIJ

70

Gemarkung

Lobeda

Flur

6

Flurstücksnummer(n)

56/1

Straße

Anzahl Garagen

20

FNP-Entwurf* (Sept.02): Grünfläche

Planungsrecht*: § 35 BauGB, Außenbereich

Erschließung*: ist über die alte Betriebsstraße (57/11, 52 u.a.) vorhanden.

Die Betonstraße besteht seit den 1970er Jahren und wurde für den damaligen VEB Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Gera, Betriebsbereich Jena, errichtet. Sie wird tatsächlich öffentlich genutzt.

Umweltschutz*: Lage im Überschwemmungsgebiet, TWSZ III

Leitungen*: Im Wegeflurstück 52 verläuft die unterirdische Gas- und Abwasser- Hauptleitung.

Besonderheiten*: /

Erhaltung sinnvoll*: Aufgrund der Lage im Außenbereich und im Überschwemmungsgebiet der Saale ist der Rückbau der Anlagen in diesem Bereich langfristiges städtebauliches Ziel.

Nutzungsmöglichkeit*: Das langfristige städtebauliche Ziel des Baugesetzbuchs zur grundsätzlichen Freihaltung des Außenbereichs von einer störenden Bebauung muss im Vordergrund stehen. Aus diesem Grund ist auf lange Sicht ein Abriss anzustreben. Deshalb ist von einem Verkauf an die Garagennutzer abzusehen, da so die Bebauungssituation verfestigt würde. Das Grundstück sollte bis auf weiteres im Eigentum von KIJ verbleiben, um Einfluss auf die Entwicklungsmöglichkeit bzw. den Rückbau nehmen zu können. Eine Verpachtung unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes mit gegebenenfalls kurzfristigen Kündigungsfristen ist dadurch nicht ausgeschlossen. Als Bedingung muss dann aber zumindest eine einheitliche Gestaltung gewährleistet sein, um negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren (z.B. Farbgebung, Pflege, Begrünung). Sollte trotzdem ein Verkauf beabsichtigt werden, bitten wir um rechtzeitige Beteiligung für eine planungsrechtliche Bewertung und Abwägung. Langfristig ist ein Umgestaltungskonzept, welches die Untersuchung umfasst, inwieweit günstige Bedingungen zum Rückbau geschaffen werden können (Finanzierungsmöglichkeiten über Ausgleichsmaßnahme o.ä.) zu erarbeiten.

	Nummer in Liste KIJ 70	Bezeichnung KIJ Lobeda gegenüber der Pferdekoppel C
Gemarkung Lobeda	Flur 6	Flurstücksnummer(n) 56/1



Auszug Stadtkarte (ohne Maßstab)



Luftbild 2004 (ohne Maßstab)



Bezeichnung KIJ
Gewerbegebiet Löbstedter Straße A

Nummer in Liste KIJ
73

Gemarkung
Löbstedt

Flur
2

Flurstücksnummer(n)
125/21

Straße
Löbstedter Straße/Wiesenstraße

Anzahl Garagen
30

FNP-Entwurf* (Sept.02): Gewerbliche Baufläche

Planungsrecht*: § 33 BauGB, Bebauungsplan „Saalepark“ (in Aufstellung)
 Festsetzung im Bebauungsplanentwurf: Gewerbliche Baufläche, GRZ 0,8; GFZ 2,0 bis 2,2; 3-4 Vollgeschosse; max. Gebäudehöhe 13-17m; Versorgungsanlage ist im Baufeld unterzubringen

Erschließung*: Löbstedter Straße

Umweltschutz*: nichts bekannt

Leitungen*: unbekannt

Besonderheiten*: nur Teilflächen in großer Garagenanlage

Erhaltung sinnvoll*: nein (wertvolle Baufläche, keine nahe Zuordnung zu Wohngebiet erkennbar)

Nutzungsmöglichkeit*: Gewerblich (Flächen könnten an den Eigentümer der größeren Garagenflächen für eine Komplettermarktung veräußert werden)

Nummer in Liste KIJ

73

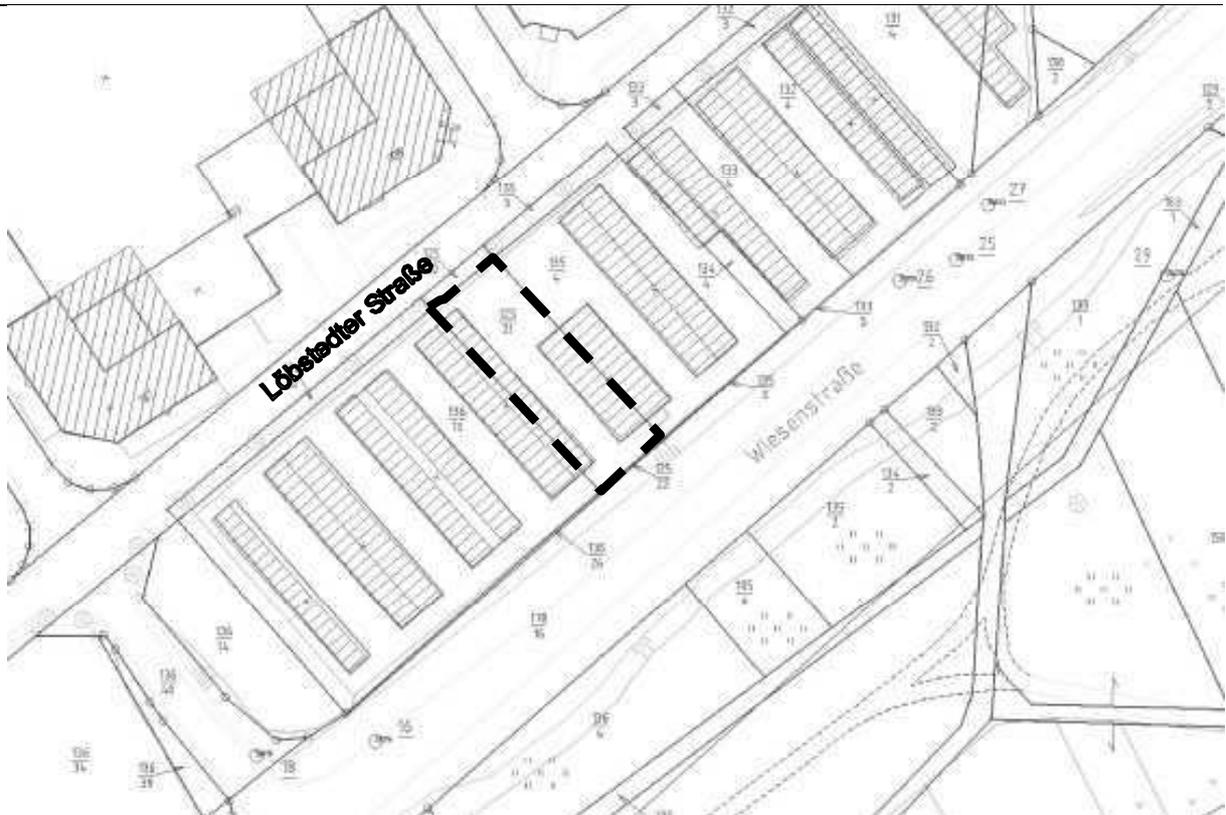
Bezeichnung KIJ

Gewerbegebiet Löbstedter Straße A

Gemarkung
Löbstedt

Flur
2

Flurstücksnummer(n)
125/21



Auszug Stadtkarte (ohne Maßstab)



Luftbild 2004 (ohne Maßstab)



Bezeichnung KIJ	Gewerbegebiet Löbstedter Straße B
Nummer in Liste KIJ	74
Gemarkung	Löbstedt
Flur	2
Flurstücksnummer(n)	131/4, 146/1
Straße	Löbstedter Straße/Wiesenstraße
Anzahl Garagen	39

FNP-Entwurf* (Sept.02): Gewerbliche Baufläche

Planungsrecht*: teilweise § 33 BauGB Bebauungsplan „Saalepark“ in Aufstellung, aber Großteil § 34 BauGB Festsetzung im Planentwurf: Gewerbliche Baufläche, GRZ 0,8; GFZ 2,2; 5 Vollgeschosse, maximal Höhe 21m

Erschließung*: Löbstedter Straße

Umweltschutz*: nein

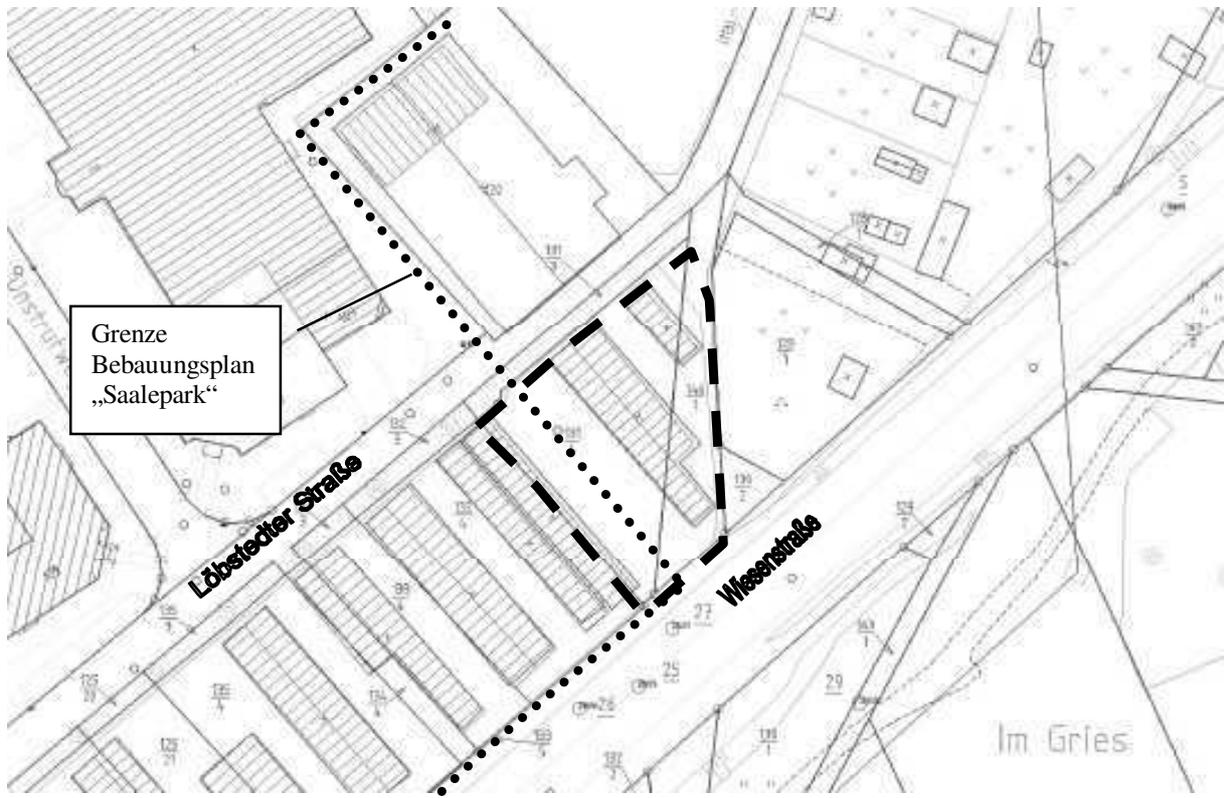
Leitungen*: unbekannt

Besonderheiten*: Nachbargaragen über das Grundstück erschlossen

Erhaltung sinnvoll*: mittelfristig nein (wertvolle Baufläche, keine nahe Zuordnung zu einem Wohngebiet)

Nutzungsmöglichkeit*: Gewerblich (Flächen könnten an den Eigentümer der anliegenden, größeren Garagenflächen für eine Komplettervermarktung veräußert werden)

	Nummer in Liste KIJ 74	Bezeichnung KIJ Gewerbegebiet Löbstedter Straße B
Gemarkung Löbstedt	Flur 2	Flurstücksnummer(n) 131/4, 146/1



Auszug Stadtkarte (ohne Maßstab)



Luftbild 2004 (ohne Maßstab)



Bezeichnung KIJ

An der Friedenstraße

Nummer in Liste KIJ

82

Gemarkung

Löbstedt

Flur

3

Flurstücksnummer(n)

437

Straße

Friedensstraße

Anzahl Garagen

31

FNP-Entwurf* (Sept.02): Wohnbaufläche

Planungsrecht*: § 34 BauGB, Reines Wohngebiet (WR, § 3 BauNVO)

Erschließung*: Friedenstraße

Umweltschutz*: nichts bekannt; Baumbestand?

Leitungen*: unbekannt

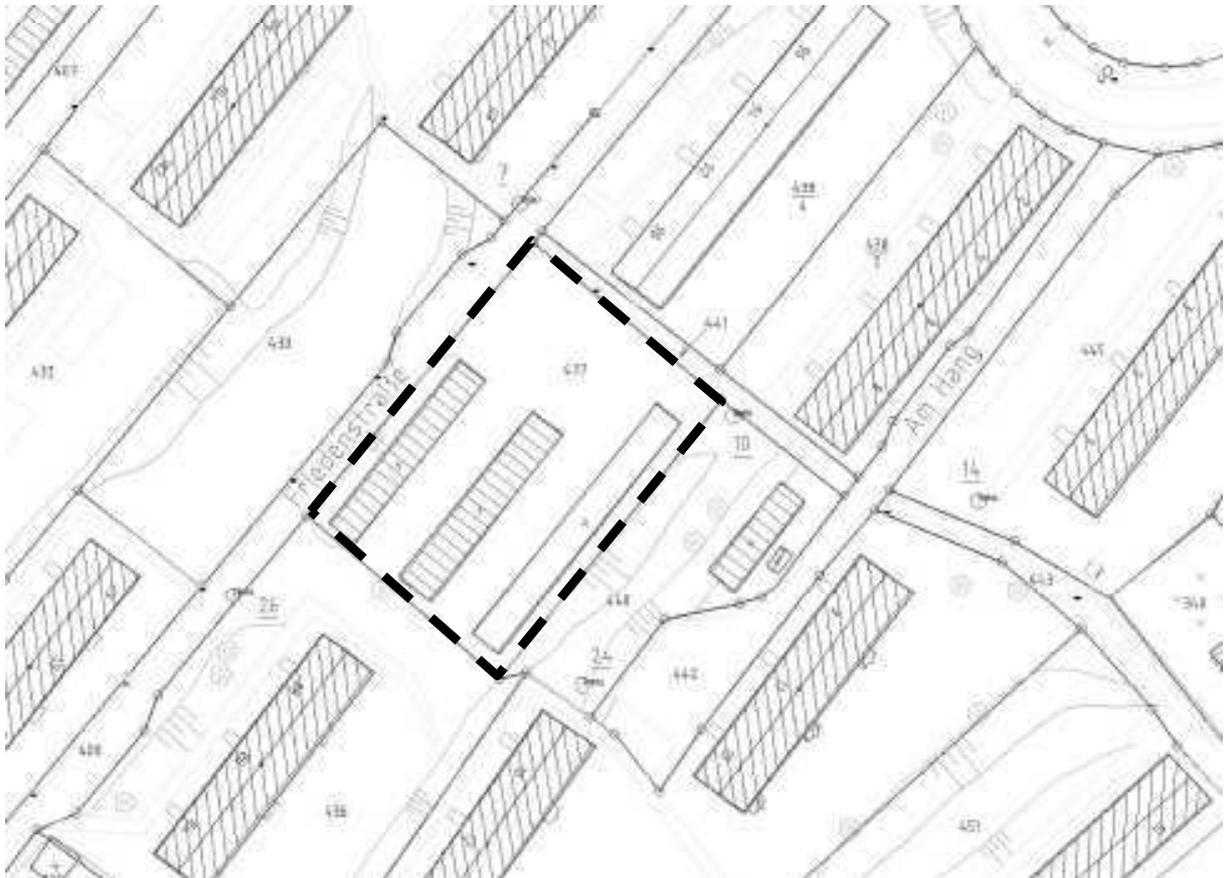
Besonderheiten*: nördlich befindet sich ein Bolzplatz der erhebliche Probleme bezüglich Lärmbelastigungen hervorgerufen hat (Garagen stellen südlichen Abstandspuffer zur nächsten Wohnbebauung dar.)

Erhaltung sinnvoll*: ja, Parkplatzprobleme im Wohngebiet

Nutzungsmöglichkeit*: Geschosswohnungsbau max. 4 Vollgeschosse zulässig

Aufgrund der geringen Anzahl der verfügbaren Parkplätze im umgebenden Wohnquartier und diesbezüglicher Probleme leistet dieser Garagenstandort eine Auffangfunktion. Darüber hinaus waren diese Garagen teilweise Bestandteil der ursprünglichen Gesamtkonzeption für die Erschließung des angrenzenden Wohngebiets. Obwohl eine Bebauung aus planungsrechtlicher Sicht sicherlich zulässig wäre, sollte daher kurzfristig von einem Verkauf zum Zwecke einer anderweitigen Nutzung abgesehen werden. Wenn KIJ trotzdem aus betriebswirtschaftlichen Aspekten einen Verkauf für eine höhere bauliche Ausnutzung in Erwägung zieht, ist eine frühzeitige Beteiligung unseres Dezernates zwingend erforderlich. Um die entstehende Stellplatzproblematik bei Aufgabe der Garagen zu bewältigen, wären rechtzeitig entsprechende Lösungen zu erarbeiten (Ausweisung von Parkhäusern u.ä.).

	Nummer in Liste KIJ 82	Bezeichnung KIJ An der Friedenstraße
Gemarkung Löbstedt	Flur 3	Flurstücksnummer(n) 437



Auszug Stadtkarte (ohne Maßstab)



Luftbild 2004 (ohne Maßstab)



Bezeichnung KIJ

Unterhalb Closewitzer Straße

Nummer in Liste KIJ

83

Gemarkung

Löbstedt

Flur

3

Flurstücksnummer(n)

482

Straße

Closewitzer Straße/ Straße Im Rautal

Anzahl Garagen

60

FNP-Entwurf* (Sept.02): Wohnbaufläche

Planungsrecht*: § 34 BauGB, Reines Wohngebiet (WR, § 3 BauNVO)

Erschließung*: Closewitzer Straße/ Straße Im Rautal

Umweltschutz*: nichts bekannt Baumbestand?

Leitungen*: Hochspannungsleitung quert Grundstück

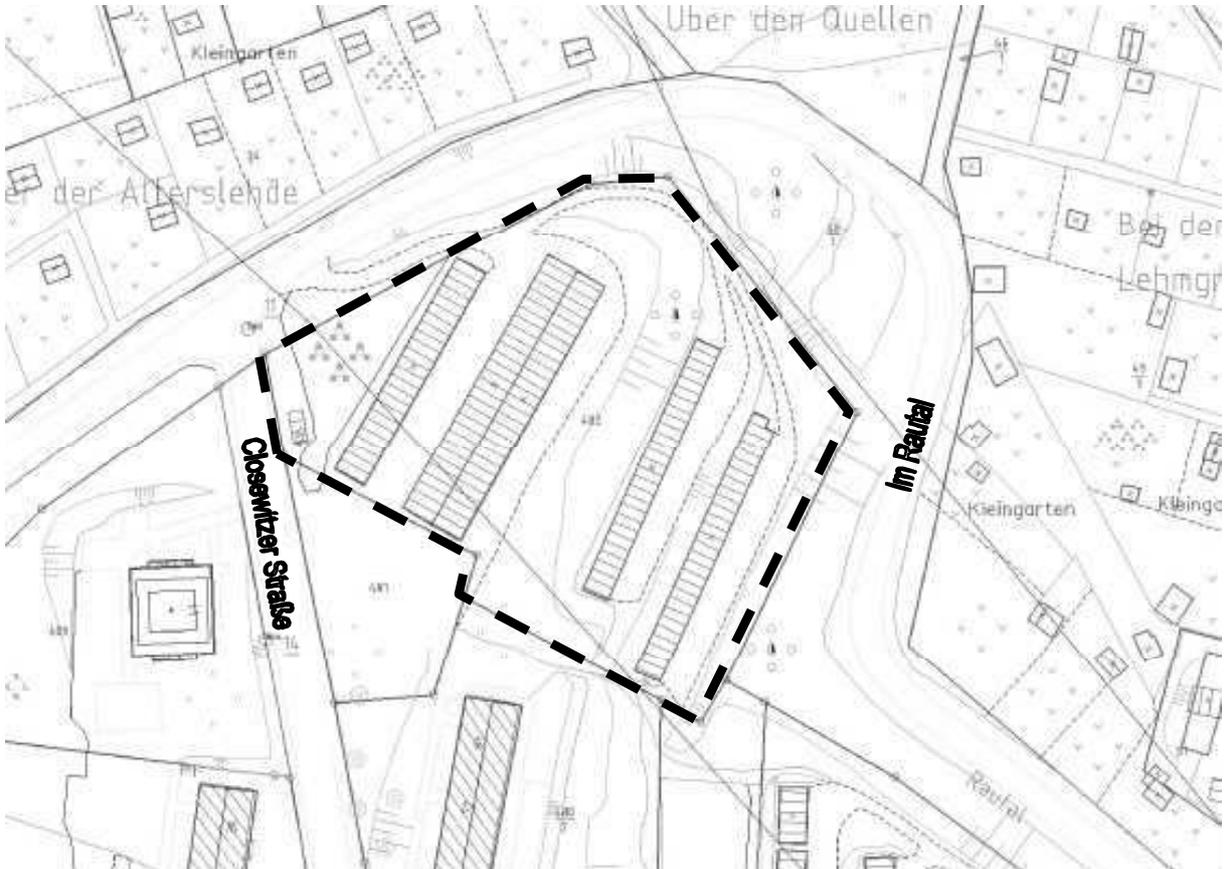
Besonderheiten*: teilweise Hanglage

Erhaltung sinnvoll*: ja, Parkplatzprobleme im Wohngebiet

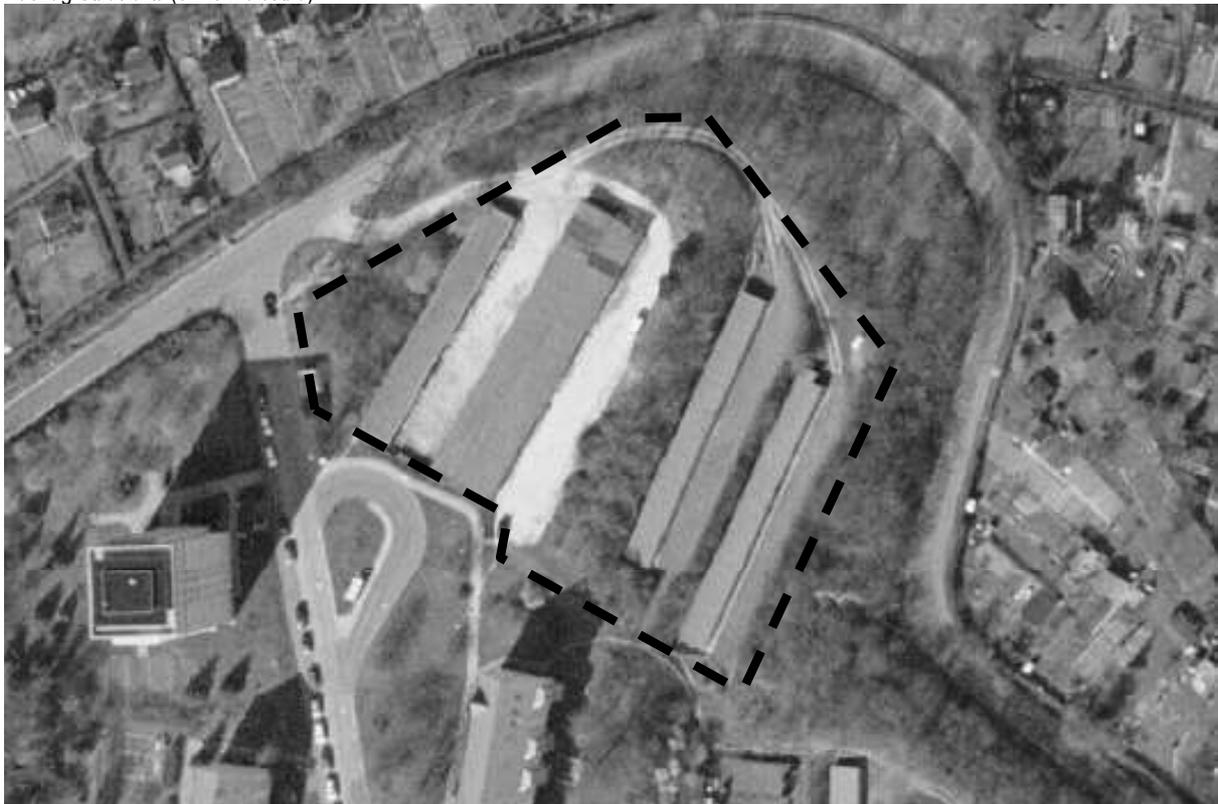
Nutzungsmöglichkeit*: Eine langfristige Nutzung für Wohnungsbau wäre genauer zu untersuchen.

Aufgrund der geringen Anzahl der verfügbaren Parkplätze im umgebenden Wohnquartier und diesbezüglicher Probleme leistet dieser Garagenstandort eine Auffangfunktion. Darüber hinaus waren diese Garagen teilweise Bestandteil der ursprünglichen Gesamtkonzeption für die Erschließung des angrenzenden Wohngebiets. Obwohl eine Bebauung aus planungsrechtlicher Sicht sicherlich zulässig wäre, sollte daher kurzfristig von einem Verkauf zum Zwecke einer anderweitigen Nutzung abgesehen werden. Wenn KIJ trotzdem aus betriebswirtschaftlichen Aspekten einen Verkauf für eine höhere bauliche Ausnutzung in Erwägung zieht, ist eine frühzeitige Beteiligung unseres Dezernates zwingend erforderlich. Um die entstehende Stellplatzproblematik bei Aufgabe der Garagen zu bewältigen, wären rechtzeitig entsprechende Lösungen zu erarbeiten (Ausweisung von Parkhäusern u.ä.).

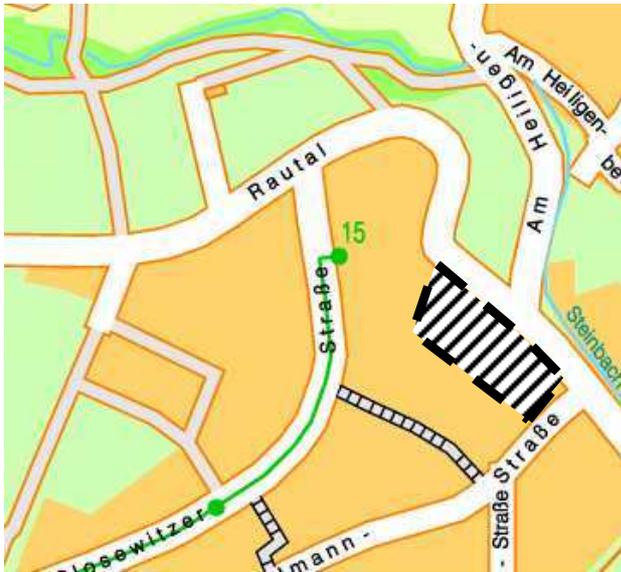
	Nummer in Liste KIJ 83	Bezeichnung KIJ Unterhalb Closewitzer Straße
Gemarkung Löbstedt	Flur 3	Flurstücksnummer(n) 482



Auszug Stadtkarte (ohne Maßstab)



Luftbild 2004 (ohne Maßstab)



Bezeichnung KIJ

Im Rautal A

Nummer in Liste KIJ

84

Gemarkung

Löbstedt

Flur

3

Flurstücksnummer(n)

484

Straße

Rautal, Ottogerd-Mühlmann-Straße

Anzahl Garagen

120

FNP-Entwurf* (Sept.02): Wohnbaufläche

Planungsrecht*: § 34 BauGB, Reines Wohngebiet (WR, § 3 BauNVO)

Erschließung*: Straße Im Rautal, Ottogerd-Mühlmann-Str.

Umweltschutz*: Baumbestand?

Leitungen*: Hochspannungsleitung!

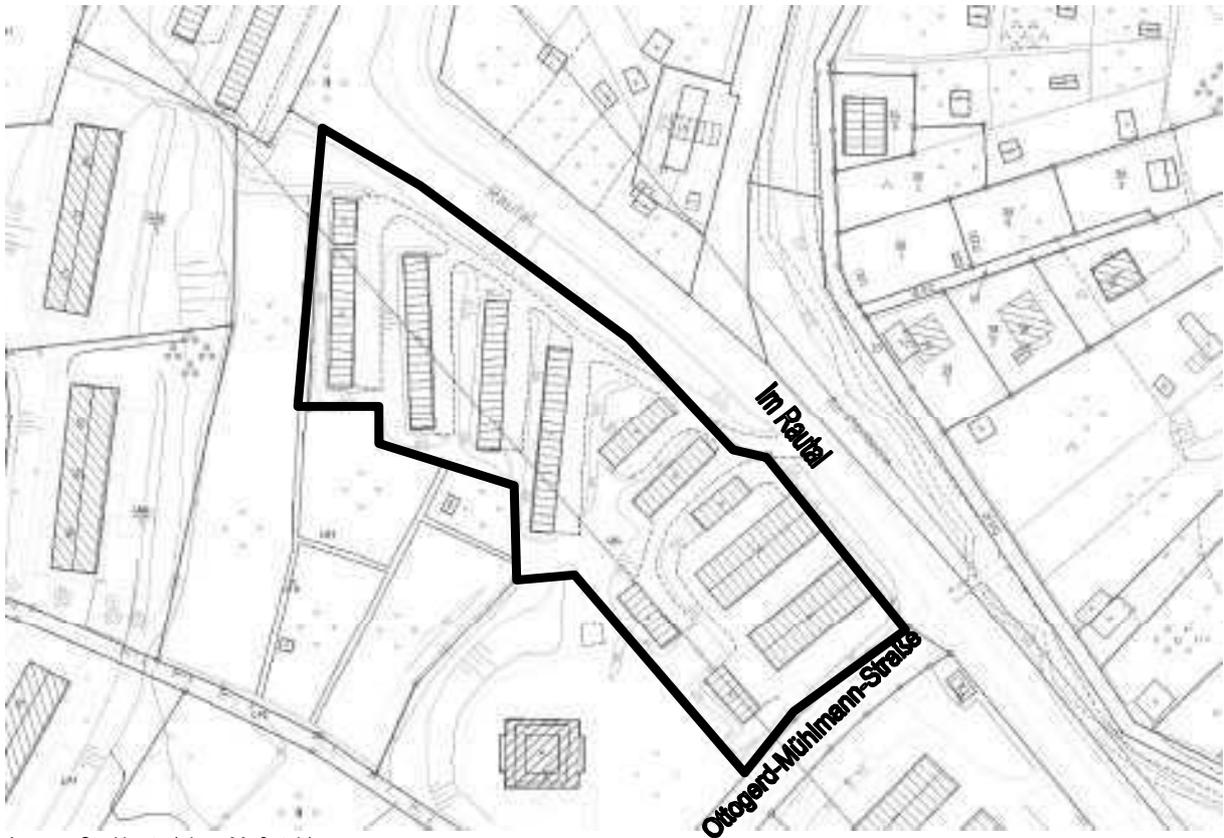
Besonderheiten*: teilweise Hanglage

Erhaltung sinnvoll*: ja, Parkplatzprobleme im Wohngebiet

Nutzungsmöglichkeit*: Eine langfristige Nutzung für Wohnungsbau wäre genauer zu untersuchen.

Aufgrund der geringen Anzahl der verfügbaren Parkplätze im umgebenden Wohnquartier und diesbezüglicher Probleme leistet dieser Garagenstandort eine Auffangfunktion. Darüber hinaus waren diese Garagen teilweise Bestandteil der ursprünglichen Gesamtkonzeption für die Erschließung des angrenzenden Wohngebiets. Obwohl eine Bebauung aus planungsrechtlicher Sicht sicherlich zulässig wäre, sollte daher kurzfristig von einem Verkauf zum Zwecke einer anderweitigen Nutzung abgesehen werden. Wenn KIJ trotzdem aus betriebswirtschaftlichen Aspekten einen Verkauf für eine höhere bauliche Ausnutzung in Erwägung zieht, ist eine frühzeitige Beteiligung unseres Dezernates zwingend erforderlich. Um die entstehende Stellplatzproblematik bei Aufgabe der Garagen zu bewältigen, wären rechtzeitig entsprechende Lösungen zu erarbeiten (Ausweisung von Parkhäusern u.ä.).

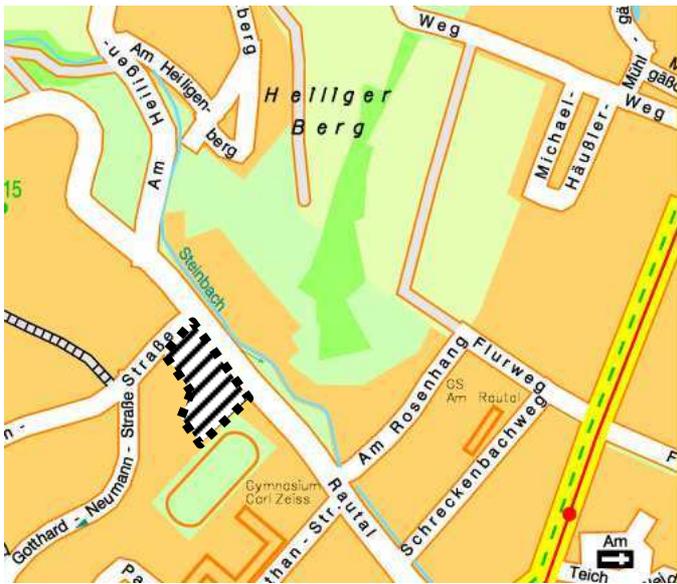
	Nummer in Liste KIJ 84	Bezeichnung KIJ Im Rautal A
Gemarkung Löbstedt	Flur 3	Flurstücksnummer(n) 484



Auszug Stadtkarte (ohne Maßstab)



Luftbild 2004 (ohne Maßstab)



Bezeichnung KIJ

Im Rautal B

Nummer in Liste KIJ

86

Gemarkung

Löbstedt

Flur

3

Flurstücksnummer(n)

499

Straße

Im Rautal/ Ottogerd-Mühlmann-Straße

Anzahl Garagen

152

FNP-Entwurf* (Sept.02): Wohnbaufläche

Planungsrecht*: § 34 BauGB, Reines Wohngebiet (WR, § 3 BauNVO)

Erschließung*: Straße im Rautal, Ottogerd-Mühlmann-Straße

Umweltschutz*: nichts bekannt Baumbestand?

Leitungen*: Hochspannungsleitung

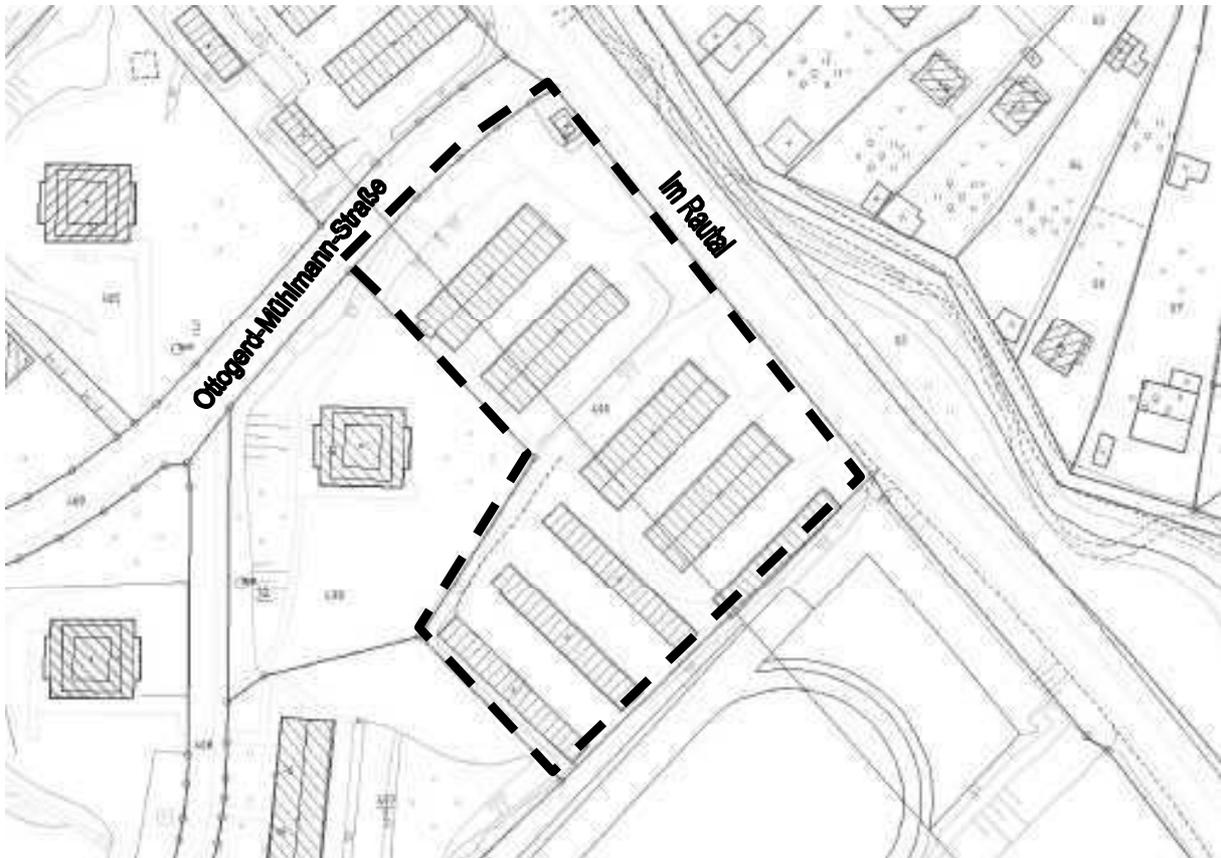
Besonderheiten*: teilweise Hanglage,
Zuwegung Flurstück 498 auf Grundstück

Erhaltung sinnvoll*: ja, Parkplatzprobleme im Wohngebiet

Nutzungsmöglichkeit*: Eine langfristige Nutzung für Wohnungsbau wäre genauer zu untersuchen.

Aufgrund der geringen Anzahl der verfügbaren Parkplätze im umgebenden Wohnquartier und diesbezüglicher Probleme leistet dieser Garagenstandort eine Auffangfunktion. Darüber hinaus waren diese Garagen teilweise Bestandteil der ursprünglichen Gesamtkonzeption für die Erschließung des angrenzenden Wohngebiets. Obwohl eine Bebauung aus planungsrechtlicher Sicht sicherlich zulässig wäre, sollte daher kurzfristig von einem Verkauf zum Zwecke einer anderweitigen Nutzung abgesehen werden. Wenn KIJ trotzdem aus betriebswirtschaftlichen Aspekten einen Verkauf für eine höhere bauliche Ausnutzung in Erwägung zieht, ist eine frühzeitige Beteiligung unseres Dezernates zwingend erforderlich. Um die entstehende Stellplatzproblematik bei Aufgabe der Garagen zu bewältigen, wären rechtzeitig entsprechende Lösungen zu erarbeiten (Ausweisung von Parkhäusern u.ä.).

	Nummer in Liste KIJ 86	Bezeichnung KIJ Im Rautal B
Gemarkung Löbstedt	Flur 3	Flurstücksnummer(n) 499



Auszug Stadtkarte (ohne Maßstab)



Luftbild 2004 (ohne Maßstab)



Bezeichnung KIJ

Dammstraße, neben Heineschule

Nummer in Liste KIJ

96

Gemarkung

Wenigenjena

Flur

10

Flurstücksnummer(n)

180

Straße

Dammstraße/Wenigenjenaer Ufer

Anzahl Garagen

ca. 30?

FNP-Entwurf* (Sept.02): Wohnbaufläche

Planungsrecht*: § 34, Abs. 2 BauGB, in Verb. mit § 4 BauNVO – Allgemeines Wohngebiet

Erschließung*: Über öffentliche Straße „Wenigenjenaer Ufer“ und „Dammstraße“

Umweltschutz*: Dem SPA sind keine Belange bekannt.

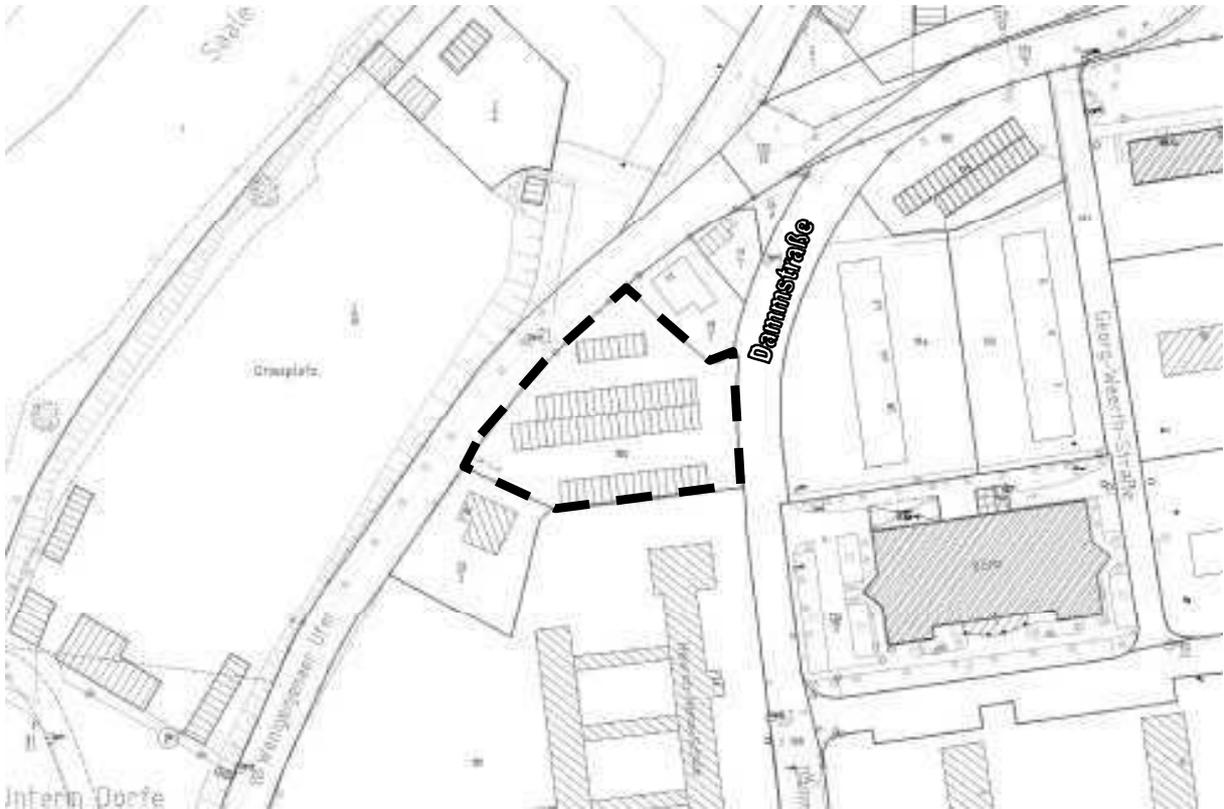
Leitungen*: Dem SPA sind keine Leitungstrassen bekannt

Besonderheiten*: Seit Errichtung des Wohngebietes ist dieser Standort mit Garagen bebaut, die entsprechend des B-Planes vom 20.08.1962 hergestellt worden sind. Der B-Plan ist nicht mit übergeleitet worden.

Erhaltung sinnvoll*: Zu Gunsten einer zweigeschossigen Wohnbebauung, Abriss möglich und sinnvoll im Sinne von Baulandauslastung

Nutzungsmöglichkeit*: Bei Neubau von Wohngebäuden, Randbebauung sowohl zum Wenigenjenaer Ufer, als auch zur Dammstraße in ortsüblicher Größe und Geschossigkeit, wie am Wenigenjenaer Ufer, möglich(insgesamt: min. 3 Einzelhausstandorte)

	Nummer in Liste KIJ 96	Bezeichnung KIJ Dammstraße, neben Heineschule
Gemarkung Wenigenjena	Flur 10	Flurstücksnummer(n) 180



Auszug Stadtkarte (ohne Maßstab)



Luftbild 2004 (ohne Maßstab)



Bezeichnung KIJ

An der Dammstraße

Nummer in Liste KIJ

97

Gemarkung

Wenigenjena

Flur

10

Flurstücksnummer(n)

196

Straße

Dammstraße/Georg-Werth-Straße

Anzahl Garagen

23

FNP-Entwurf* (Sept.02): Wohnbaufläche

Planungsrecht*: § 34, Abs. 2 BauGB, in Verbindung mit § 4 BauNVO (Allgemeines Wohngebiet, WA)

Erschließung*: Über die öffentliche Straße „Dammstraße“ verkehrlich erschlossen

Umweltschutz*: Dem SPA sind keine Belange bekannt

Leitungen*: Keine Kenntnis

Besonderheiten*: Mit Errichtung des Wohngebietes nach Bebauungsplan wurde dieser Garagenstandort hergestellt und ist heute noch voll in Nutzung.

Erhaltung sinnvoll*: Ja, da an der Einmündung der Dammstraße in den Jenzigweg als innerstädtische Hauptverkehrsstraße Immissionsbelastungen auftreten, die höher einzustufen sind, als die zulässigen Werte eines WA es vorsehen. Im Einmündungsbereich existiert die Lärmschutzwand nicht.

Nutzungsmöglichkeit*: Empfohlener Erhalt des Garagenstandortes, auch Verkauf an Garagengemeinschaft möglich

Nummer in Liste KIJ

97

Bezeichnung KIJ

Dammstraße, neben Heineschule

Gemarkung

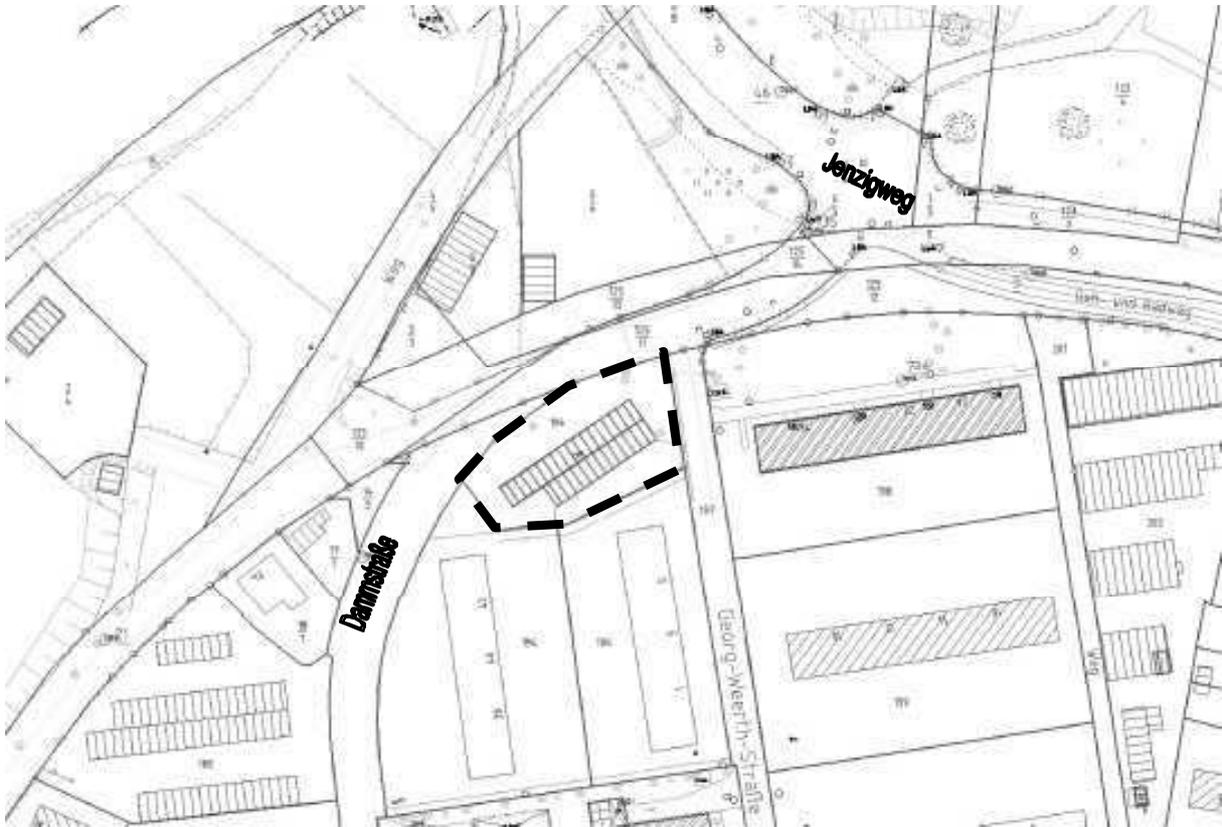
Wenigenjena

Flur

10

Flurstücksnummer(n)

196



Auszug Stadtkarte (ohne Maßstab)



Luftbild 2004 (ohne Maßstab)



Bezeichnung KIJ

Am Jenzigweg

Nummer in Liste KIJ

98

Gemarkung

Wenigenjena

Flur

10

Flurstücksnummer(n)

202

Straße

Am Jenzigweg/Heinrich-Heine-Straße

Anzahl Garagen

81

FNP-Entwurf* (Sept.02): Wohnbaufläche

Planungsrecht*: § 34, Abs. 2 BauGB, in Verb. § 4 BauNVO – Allgemeines Wohngebiet

Erschließung*: Das Flurstück ist über einen städt. privaten Weg, der zur öffentlichen Straße (Heinrich-Heine-Straße) führt, erschlossen.

Umweltschutz*: Dem SPA sind keine Belange bekannt.

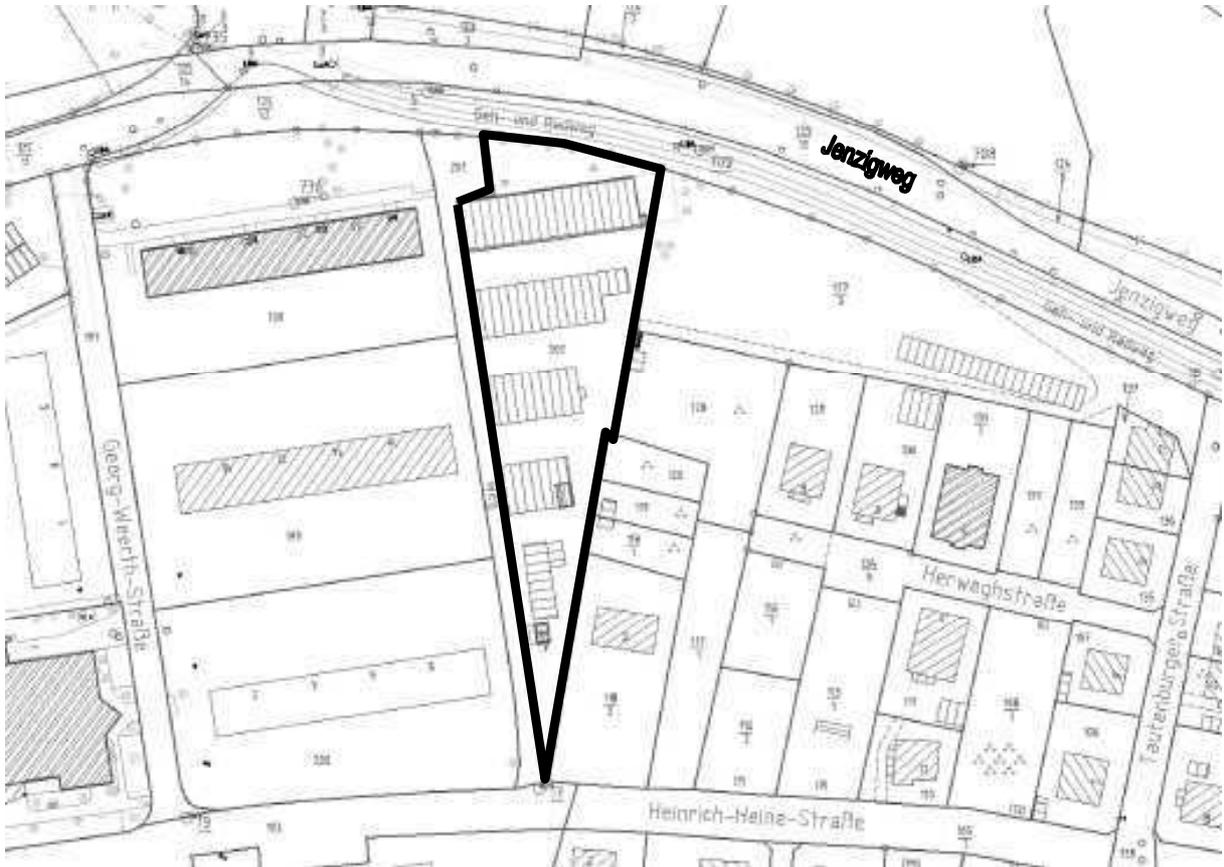
Leitungen*: Das SPA hat keine Kenntnis

Besonderheiten*: Die Garagenanlage wurde aus dem Stellplatzbedarf des Tümpingviertels heraus nachträglich errichtet

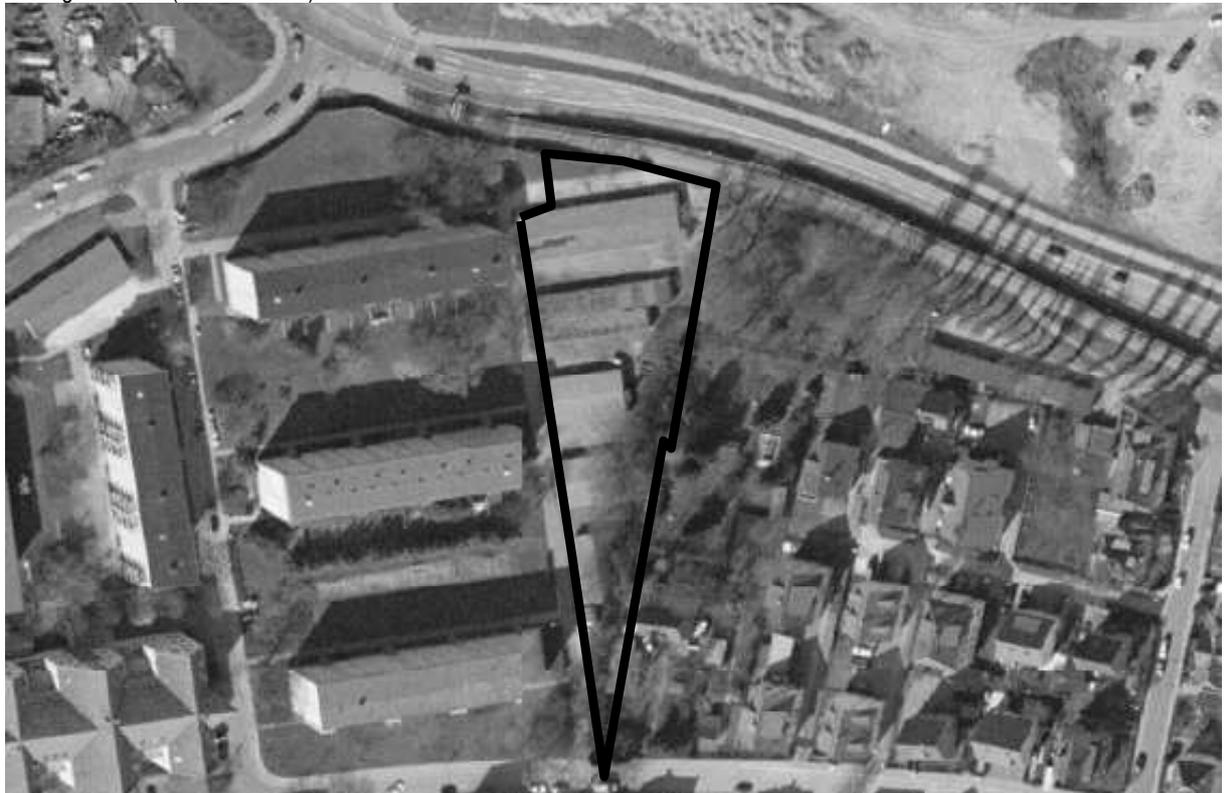
Erhaltung sinnvoll*: Ja, da sich die Garagenanlage auf einer Bodenaufschüttung befindet, die aus Glasschutt und anderen Hochofenmaterialien der Glasindustrie hergestellt worden ist. Die Fundamente der Garagenanlage bestehen auf Grund von Standschwierigkeiten nicht aus Hülsen- sondern aus Streifenfundamenten. Ein Abriss der Garagen zum Zwecke einer Wohnbebauung, erscheint aus der Sicht des SPA als unrentabel, da der Boden ausgetauscht werden müsste, oder eine Abtragung bis auf den gewachsenen Untergrund zu erfolgen hat.

Nutzungsmöglichkeit*: /

	Nummer in Liste KIJ 98	Bezeichnung KIJ Am Jenzigweg
Gemarkung Wenigenjena	Flur 10	Flurstücksnummer(n) 202



Auszug Stadtkarte (ohne Maßstab)



Luftbild 2004 (ohne Maßstab)



Bezeichnung KIJ

An der Wendeschleife A

Nummer in Liste KIJ

116

Gemarkung

Winzerla

Flur

3

Flurstücksnummer(n)

348

Straße

Hugo-Schrade-Straße

Anzahl Garagen

32

FNP-Entwurf* (Sept.02): Gemischte Baufläche

Planungsrecht*: § 34 BauGB, Gemengelage

Erschließung*: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche Hugo-Schrade-Straße

Umweltschutz*: Dem SPA sind keine Belange bekannt.

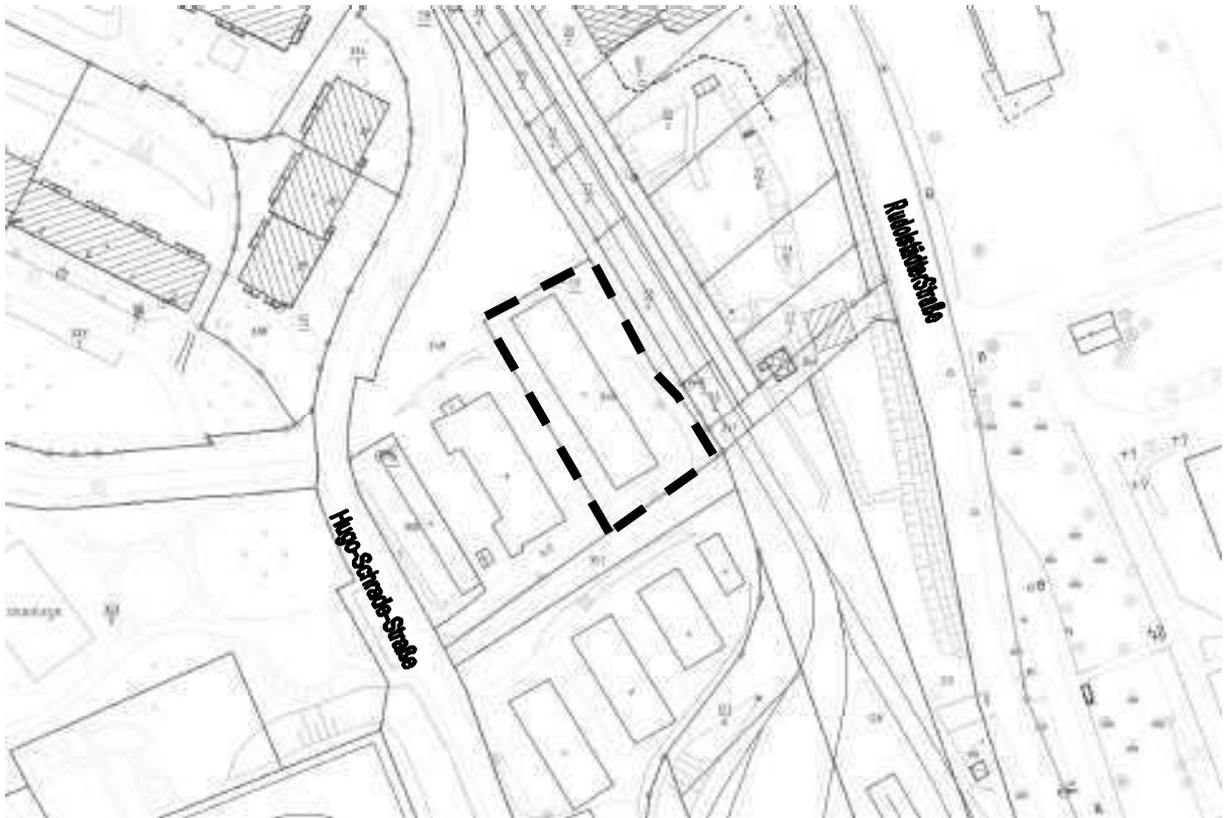
Leitungen*: Keine bekannt

Besonderheiten*: Garagen liegen im Geltungsbereich des Städtebaulichen Rahmenplanes Jena-Winzerla

Erhaltung sinnvoll*: Langfristig nein.

Nutzungsmöglichkeit*: Aufgrund der geringen Anzahl der verfügbaren Parkplätze im umgebenden Wohnquartier und diesbezüglicher Probleme leistet dieser Garagenstandort eine wichtige Auffangfunktion. Darüber hinaus wurden diese Garagen eigens für den ruhenden Verkehr des angrenzenden Wohngebietes errichtet.
Der Garagenstandort liegt im Geltungsbereich des städtebaulichen Rahmenplanes Jena-Winzerla (Stadtratsbeschluss vom 11.06.1997) und wird dort als Entwicklungsfläche für soziale und kulturelle Zwecke ausgewiesen.
Im Rahmen der Überarbeitung der Städtebaulichen Rahmenplanung (2002-2004) wurde diese Zielstellung konkretisiert. Es liegt eine Vorentwurfsplanung in vier Varianten vor. Um die angestrebte städtebauliche Entwicklung dieses Bereiches nicht zu gefährden, ist von einem Verkauf abzusehen.
Eine Verpachtung mit gegebenenfalls kurzfristigen Kündigungsfristen ist dadurch nicht ausgeschlossen.

	Nummer in Liste KIJ 116	Bezeichnung KIJ An der Wendeschleife A
Gemarkung Winzerla	Flur 3	Flurstücksnummer(n) 348



Auszug Stadtkarte (ohne Maßstab)



Luftbild 2004 (ohne Maßstab)



Bezeichnung KIJ

An der Wendeschleife B

Nummer in Liste KIJ

118

Gemarkung

Winzerla

Flur

3

Flurstücksnummer(n)

352 und 125/2

Straße

Hugo-Schrade-Straße

Anzahl Garagen

123

FNP-Entwurf* (Sept.02): Gemischte Baufläche

Planungsrecht*: § 34 BauGB, Gemengelage

Erschließung*: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche Hugo-Schrade-Straße

Umweltschutz*: Dem SPA sind keine Belange bekannt

Leitungen*: Keine bekannt

Besonderheiten*: Garagen liegen im Geltungsbereich des Städtebaulichen Rahmenplanes Jena-Winzerla

Erhaltung sinnvoll*: Langfristig nein

Nutzungsmöglichkeit*: Aufgrund der geringen Anzahl der verfügbaren Parkplätze im umgebenden Wohnquartier und diesbezüglicher Probleme leistet dieser Garagenstandort eine wichtige Auffangfunktion. Darüber hinaus wurden diese Garagen eigens für den ruhenden Verkehr des angrenzenden Wohngebietes errichtet. Der Garagenstandort liegt im Geltungsbereich des städtebaulichen Rahmenplanes Jena-Winzerla (Stadtratsbeschluss vom 11.06.1997) und wird dort als Entwicklungsfläche für soziale und kulturelle Zwecke ausgewiesen. Im Rahmen der Überarbeitung der Städtebaulichen Rahmenplanung (2002-2004) wurde diese Zielstellung konkretisiert. Es liegt eine Vorentwurfsplanung in vier Varianten vor. Um die angestrebte städtebauliche Entwicklung dieses Bereiches nicht zu gefährden, ist von einem Verkauf abzusehen. Eine Verpachtung mit gegebenenfalls kurzfristigen Kündigungsfristen ist dadurch nicht ausgeschlossen.

Nummer in Liste KIJ

118

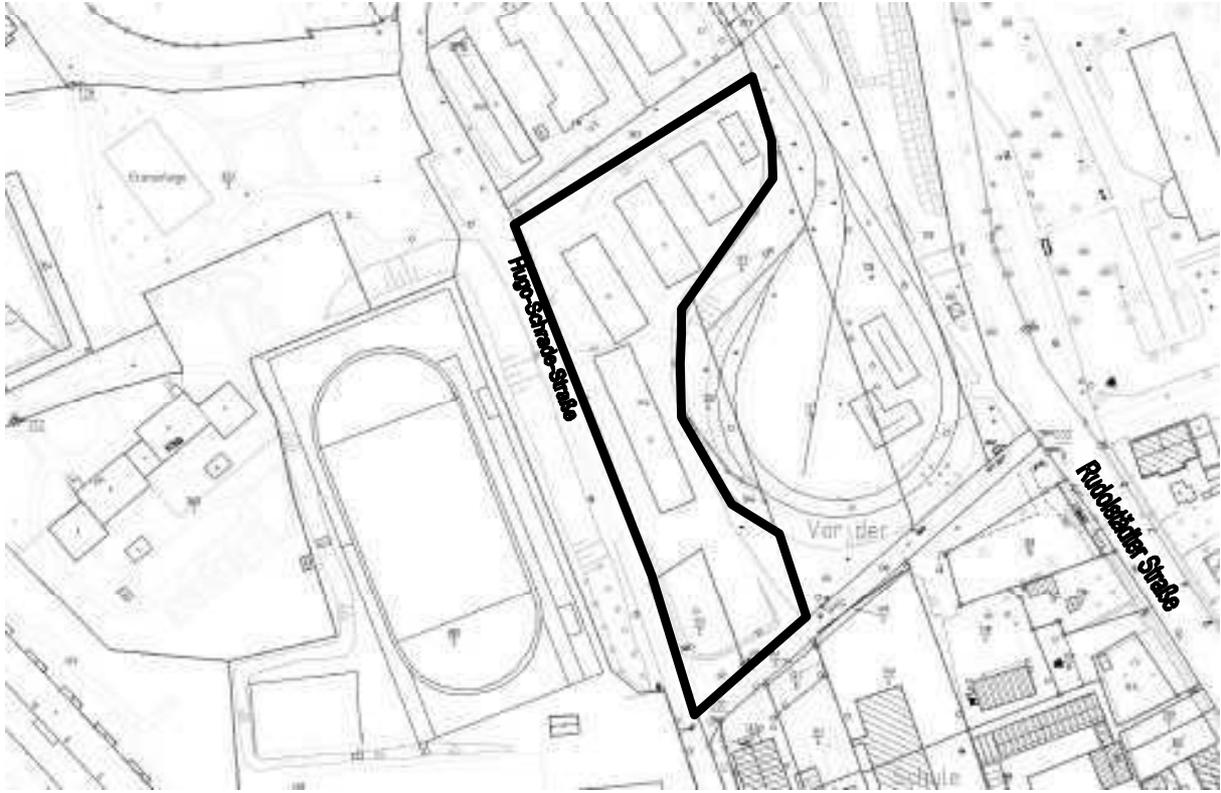
Bezeichnung KIJ

An der Wendeschleife B

Gemarkung
Winzerla

Flur
3

Flurstücksnummer(n)
352



Auszug Stadtkarte (ohne Maßstab)



Luftbild 2004 (ohne Maßstab)



Bezeichnung KIJ

An der Schrödingerstraße

Nummer in Liste KIJ

119

Gemarkung

Winzerla

Flur

3

Flurstücksnummer(n)

356

Straße

Schrödingerstraße

Anzahl Garagen

32

FNP-Entwurf* (Sept.02): Wohnbaufläche

Planungsrecht*: § 30 BauGB, Bebauungsplan „KWB Jena-Winzerla, 1. BA“.

Erschließung*: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche Schrödinger Straße

Umweltschutz*: Dem SPA sind keine Belange bekannt

Leitungen*: Über das o.g. Flurstück verlaufen Hochspannungsleitungen

Besonderheiten*: Garagen liegen im Geltungsbereich des Städtebaulichen Rahmenplanes Jena-Winzerla und im Bebauungsplan „KWB Jena-Winzerla, 1. BA“

Erhaltung sinnvoll*: Langfristig nein

Nutzungsmöglichkeit*: Aufgrund der geringen Anzahl der verfügbaren Parkplätze im umgebenden Wohnquartier und diesbezüglicher Probleme leistet dieser Garagenstandort eine wichtige Auffangfunktion. Darüber hinaus waren diese Garagen teilweise Bestandteil der ursprünglichen Gesamtkonzeption für die Erschließung des angrenzenden Wohngebiets und somit eine Festsetzung des rechtskräftigen B-Planes „KWB Jena-Winzerla, 1. BA“.
Da die Untersuchungen und Konzeptionen des Rahmenplanes noch nicht abgeschlossen sind, ist durch den KIJ von einem Verkauf der Garagen abzusehen. Einer Verpachtung stehen jedoch keine Einwände entgegen.

Nummer in Liste KIJ

119

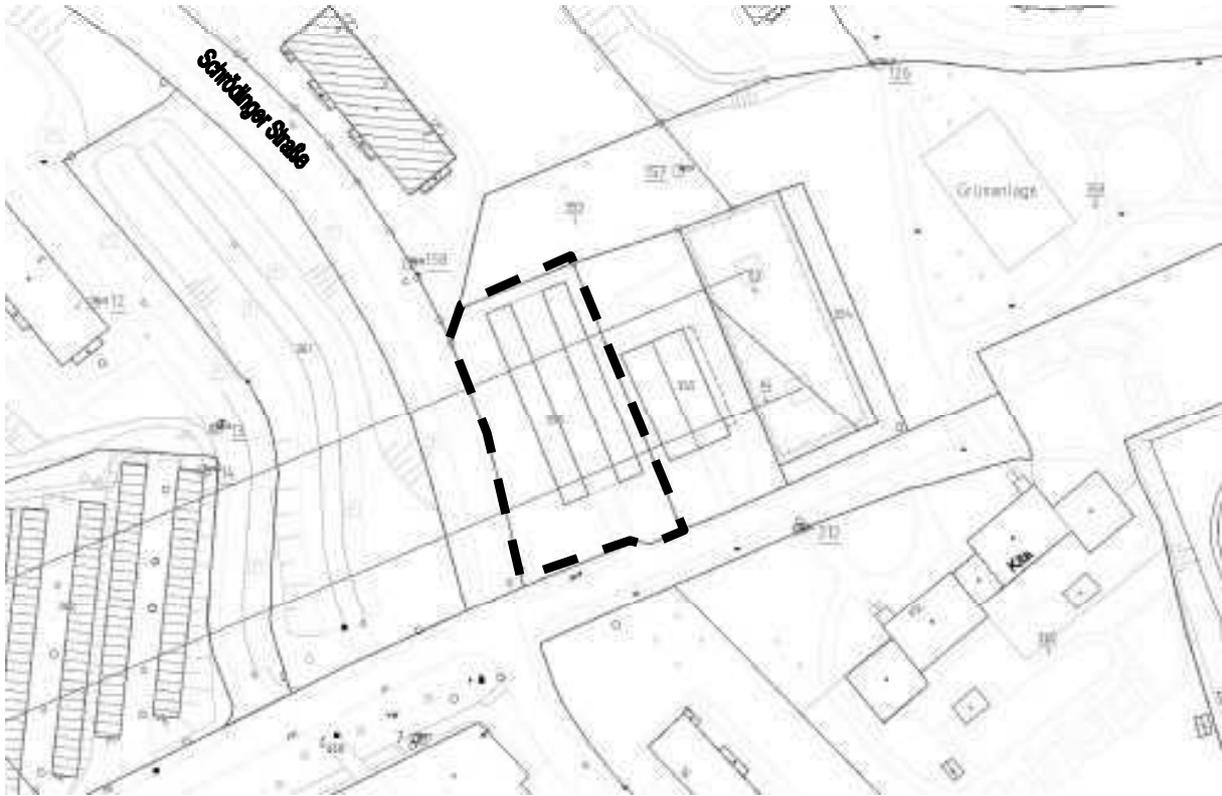
Bezeichnung KIJ

An der Schrödingerstraße

Gemarkung
Winzerla

Flur
3

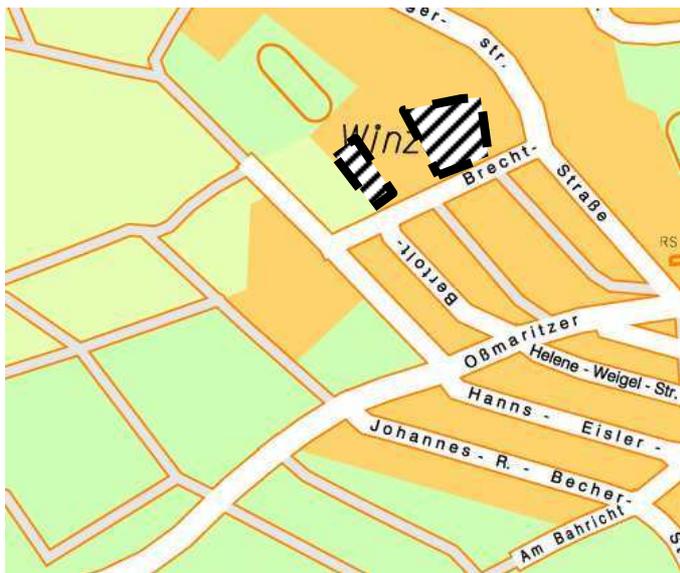
Flurstücksnummer(n)
356



Auszug Stadtkarte (ohne Maßstab)



Luftbild 2004 (ohne Maßstab)



Bezeichnung KIJ	Am Boxberg	
Nummer in Liste KIJ	120	121
Gemarkung	Winzerla	
Flur	3	
Flurstücksnummer(n)	362	363 (zusammen mit 70)
Straße	Bertolt-Brecht-Straße	
Anzahl Garagen	40	214

FNP-Entwurf* (Sept.02): Wohnbaufläche

Planungsrecht*: § 30 BauGB, , Bebauungsplan „KWB Jena-Winzerla, 1. BA“.

Erschließung*: Lage an öffentlicher Verkehrsfläche Bertolt-Brecht-Straße

Umweltschutz*: Dem SPA sind keine Belange bekannt

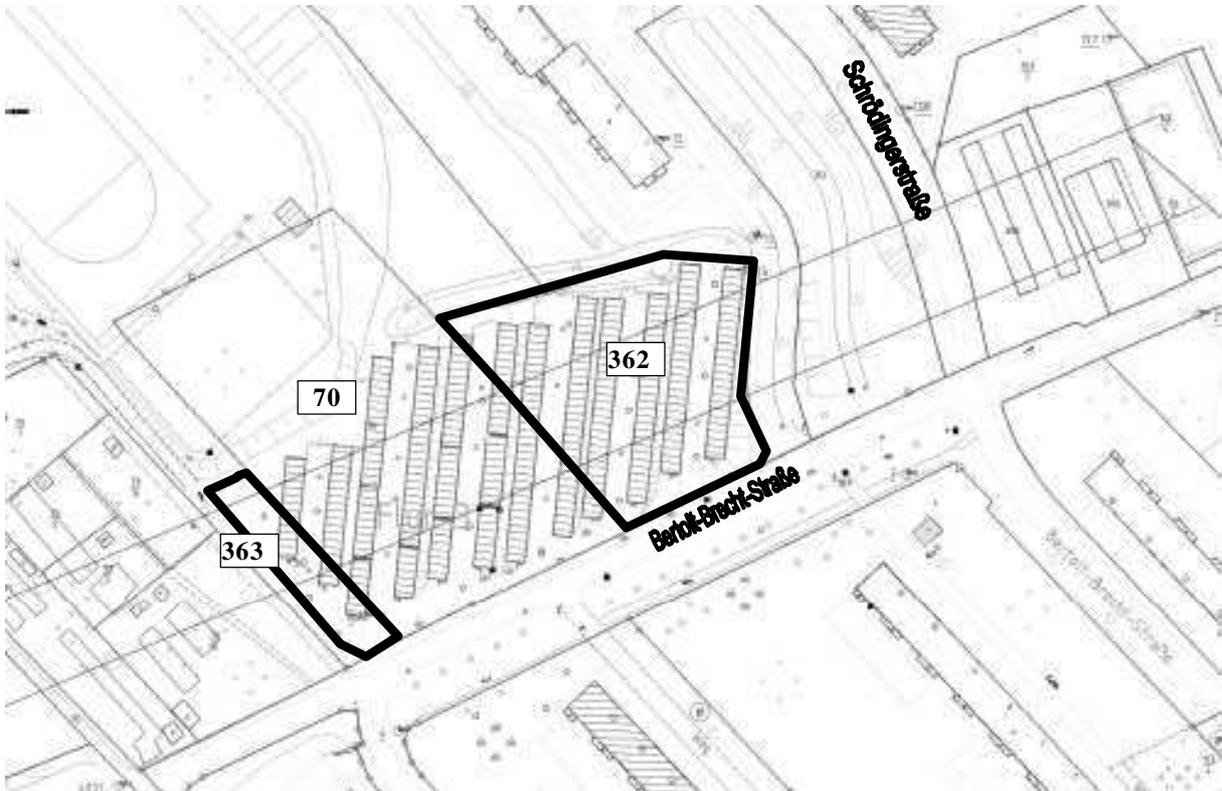
Leitungen*: Über das o.g. Flurstück verlaufen Hochspannungsleitungen

Besonderheiten*: Garagen liegen im Geltungsbereich des Städtebaulichen Rahmenplanes Jena-Winzerla und im Bebauungsplan „KWB Jena-Winzerla, 1. BA“
im Zusammenhang mit privatem Flurstück 70 zu betrachten

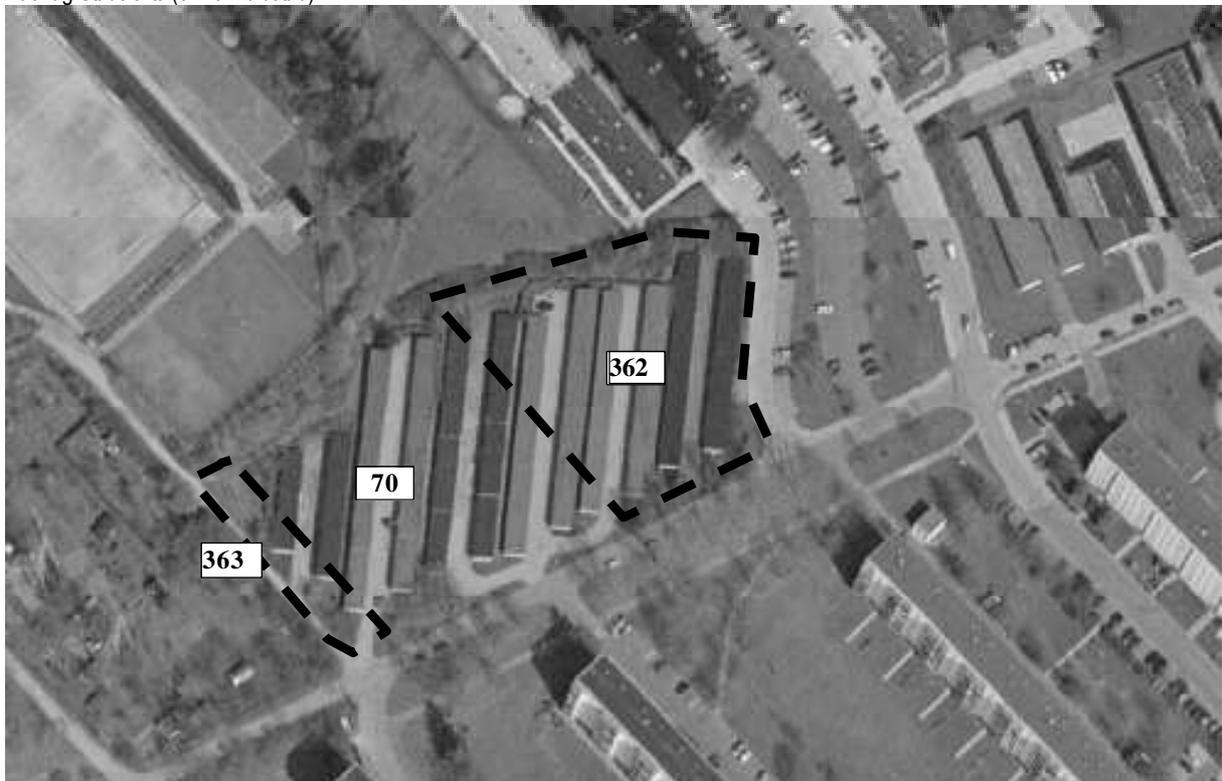
Erhaltung sinnvoll*: Langfristig nein

Nutzungsmöglichkeit*: Aufgrund der geringen Anzahl der verfügbaren Parkplätze im umgebenden Wohnquartier und diesbezüglicher Probleme leistet dieser Garagenstandort eine wichtige Auffangfunktion. Darüber hinaus waren diese Garagen teilweise Bestandteil der ursprünglichen Gesamtkonzeption für die Erschließung des angrenzenden Wohngebiets und somit eine Festsetzung des rechtskräftigen B-Planes „KWB Jena-Winzerla, 1. BA“. Da die Untersuchungen und Konzeptionen des Rahmenplanes noch nicht abgeschlossen sind, ist durch den KIJ von einem Verkauf der Garagen abzusehen. Einer weiteren Verpachtung stehen jedoch keine Einwände entgegen.

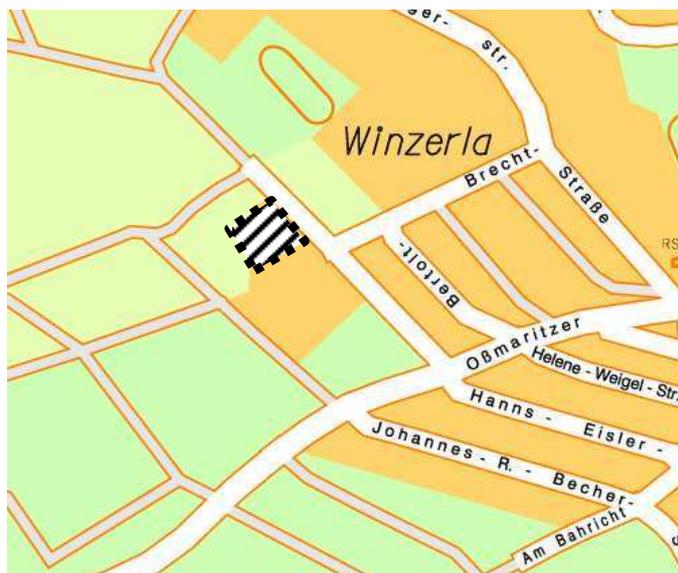
	Nummer in Liste KIJ 120	Bezeichnung KIJ Am Boxberg
Gemarkung Winzerla	Flur 3	Flurstücksnummer(n) 362 und 363 (zusammen mit 70)



Auszug Stadtkarte (ohne Maßstab)



Luftbild 2004 (ohne Maßstab)



Bezeichnung KIJ

Auf dem Hildebrande A

Nummer in Liste KIJ

123

Gemarkung

Winzerla

Flur

3

Flurstücksnummer(n)

77/1

Straße

Bertolt-Brecht-Straße

Anzahl Garagen

91

FNP-Entwurf* (Sept.02): Wohnbaufläche

Planungsrecht*: § 35 BauGB, Außenbereich

Erschließung*: Lage an Verkehrsfläche Unterm Granetsberg, durch das SPA wurde nicht geprüft ob die Verkehrsfläche in diesem Bereich als öffentl. gewidmet gilt

Umweltschutz*: Dem SPA sind keine Belange bekannt

Leitungen*: Hochspannungsleitungen in Längsrichtung über gesamtes Grundstück

Besonderheiten*: Garagen wurden im Rahmen des Komplexen Wohnungsbaus für Bewohner des angrenzenden Wohngebietes errichtet. Sie sind heute als Bestand im Außenbereich zu betrachten.

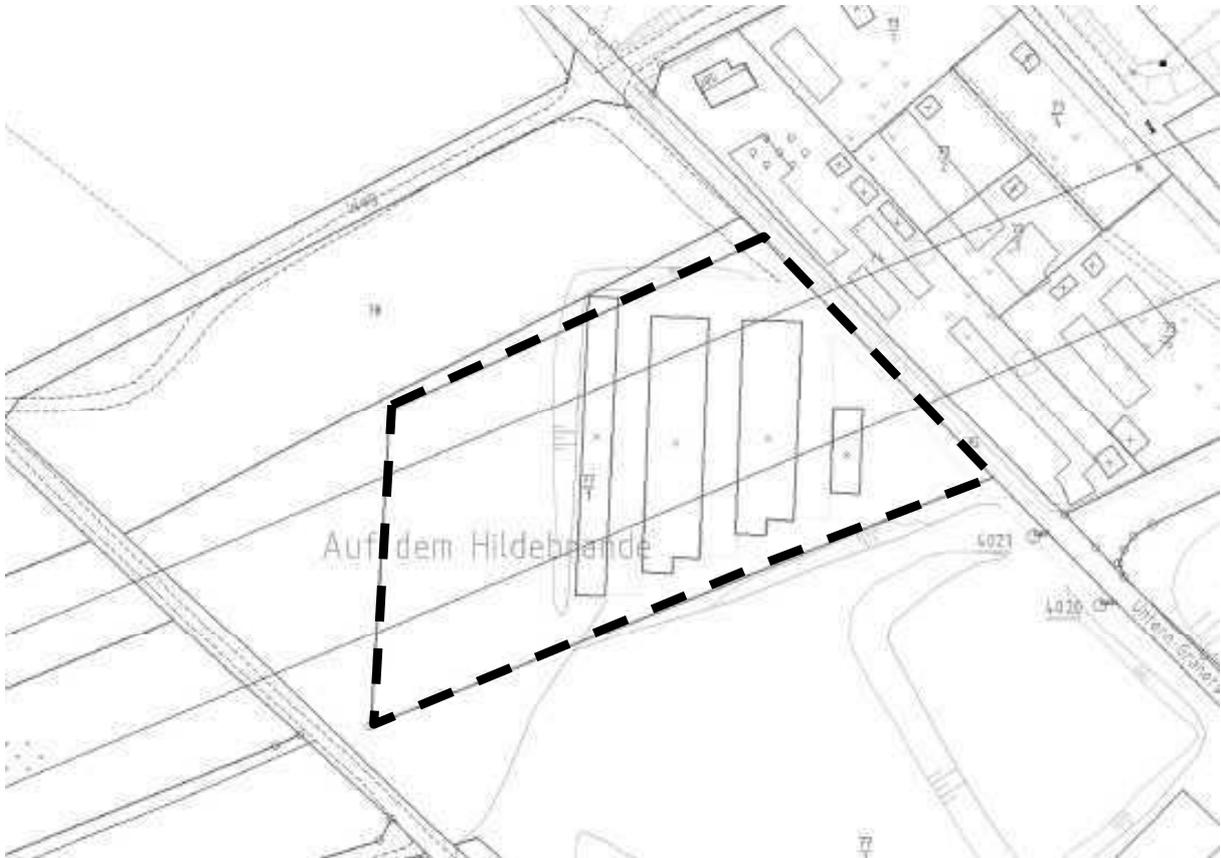
Garagen liegen im Geltungsbereich des Städtebaulichen Rahmenplanes Jena-Winzerla

Erhaltung sinnvoll*: Langfristig nein

Nutzungsmöglichkeit*: Das langfristige städtebauliche Ziel des Baugesetzbuchs zur grundsätzlichen Freihaltung des Außenbereichs von einer störenden Bebauung muss im Vordergrund stehen. Aus diesem Grund ist auf lange Sicht ein Abriss anzustreben. Inwiefern eine Zulässigkeit nach heutigem Baurecht in einem Genehmigungsverfahren gegeben wäre, ist fraglich. Deshalb ist von einem Verkauf an die Garagenutzer abzusehen, da so die Bebauungssituation verfestigt würde. Das Grundstück sollte bis auf weiteres im Eigentum von KIJ verbleiben, um Einfluss auf die Entwicklungsmöglichkeit bzw. den Rückbau nehmen zu können. Eine Verpachtung unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes mit gegebenenfalls kurzfristigen Kündigungsfristen ist dadurch nicht ausgeschlossen.

Auch der Städtebauliche Rahmenplan Jena-Winzerla beinhaltet langfristig einen Rückbau der Garagenanlage.

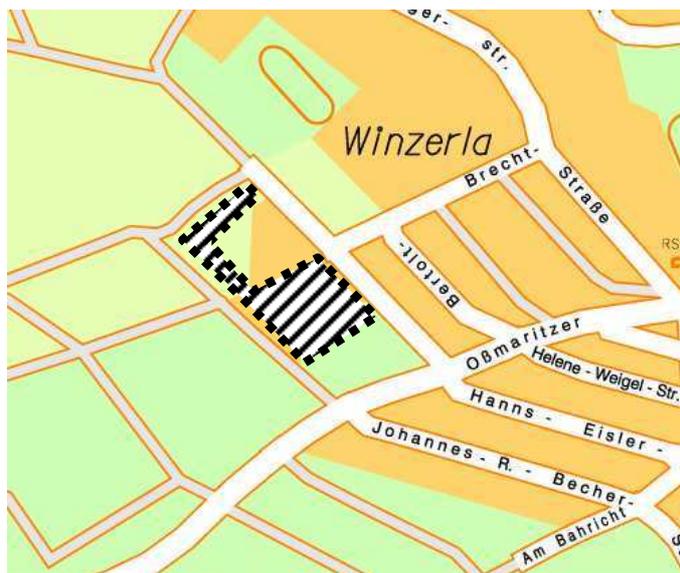
	Nummer in Liste KIJ 123	Bezeichnung KIJ Auf dem Hildebrande A
Gemarkung Winzerla	Flur 3	Flurstücksnummer(n) 77/1



Auszug Stadtkarte (ohne Maßstab)



Luftbild 2004 (ohne Maßstab)



Bezeichnung KIJ

Auf dem Hildebrande B

Nummer in Liste KIJ

124

Gemarkung

Winzerla

Flur

3

Flurstücksnummer(n)

77/2, 104

Straße

Bertolt-Brecht-Straße

Anzahl Garagen

30

FNP-Entwurf* (Sept.02): Wohnbaufläche

Planungsrecht*: § 35 BauGB, Außenbereich

Erschließung*: Lage an Verkehrsfläche Unterm Granetsberg, durch das SPA wurde nicht geprüft ob die Verkehrsfläche in diesem Bereich als öffentl. gewidmet gilt

Umweltschutz*: Dem SPA sind keine Belange bekannt

Leitungen*: Keine bekannt

Besonderheiten*: Garagen liegen im Geltungsbereich des B-Planes Im Tiergarten. Nach Aufstellungsbeschluss 1996 wird gegenwärtig die Aufhebung des Planes vorbereitet.

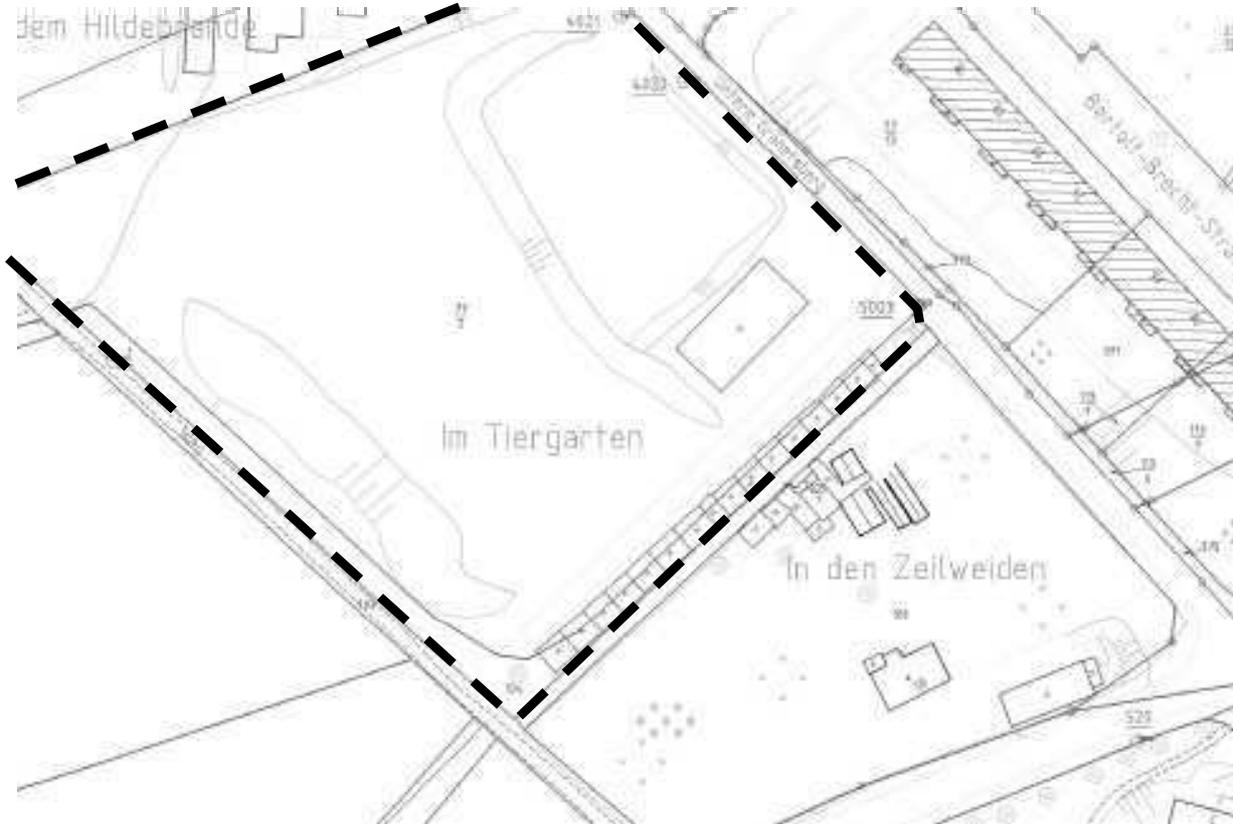
Garagen liegen im Geltungsbereich des Städtebaulichen Rahmenplanes Jena-Winzerla

Erhaltung sinnvoll*: Langfristig nein

Nutzungsmöglichkeit*: Das langfristige städtebauliche Ziel des Baugesetzbuchs zur grundsätzlichen Freihaltung des Außenbereichs von einer störenden Bebauung muss im Vordergrund stehen. Aus diesem Grund ist auf lange Sicht ein Abriss anzustreben. Inwiefern eine Zulässigkeit nach heutigem Baurecht in einem Genehmigungsverfahren gegeben wäre, ist fraglich. Deshalb ist von einem Verkauf an die Garagennutzer abzusehen, da so die Bebauungssituation verfestigt würde. Das Grundstück sollte bis auf weiteres im Eigentum von KIJ verbleiben, um Einfluss auf die Entwicklungsmöglichkeit bzw. den Rückbau nehmen zu können. Eine Verpachtung unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes mit gegebenenfalls kurzfristigen Kündigungsfristen ist dadurch nicht ausgeschlossen.

Auch der Städtebauliche Rahmenplan Jena-Winzerla beinhaltet langfristig einen Rückbau der Garagenanlage.

	Nummer in Liste KIJ 124	Bezeichnung KIJ Auf dem Hildebrande B
Gemarkung Winzerla	Flur 3	Flurstücksnummer(n) 77/2, 104



Auszug Stadtkarte (ohne Maßstab)



Luftbild 2004 (ohne Maßstab)



Bezeichnung KIJ

An der Endhaltestelle Zwätzen

Nummer in Liste KIJ

134

Gemarkung

Zwätzen

Flur

2

Flurstücksnummer(n)

200/5 und 200/7

Straße

Juri-Gagarin-Straße

Anzahl Garagen

20

FNP-Entwurf* (Sept.02): Wohnbaufläche

Planungsrecht*: § 34 BauGB, Gemengelage

Erschließung*: über Flst. 200/8 zur Juri-Gagarinstraße

Umweltschutz*: nichts bekannt

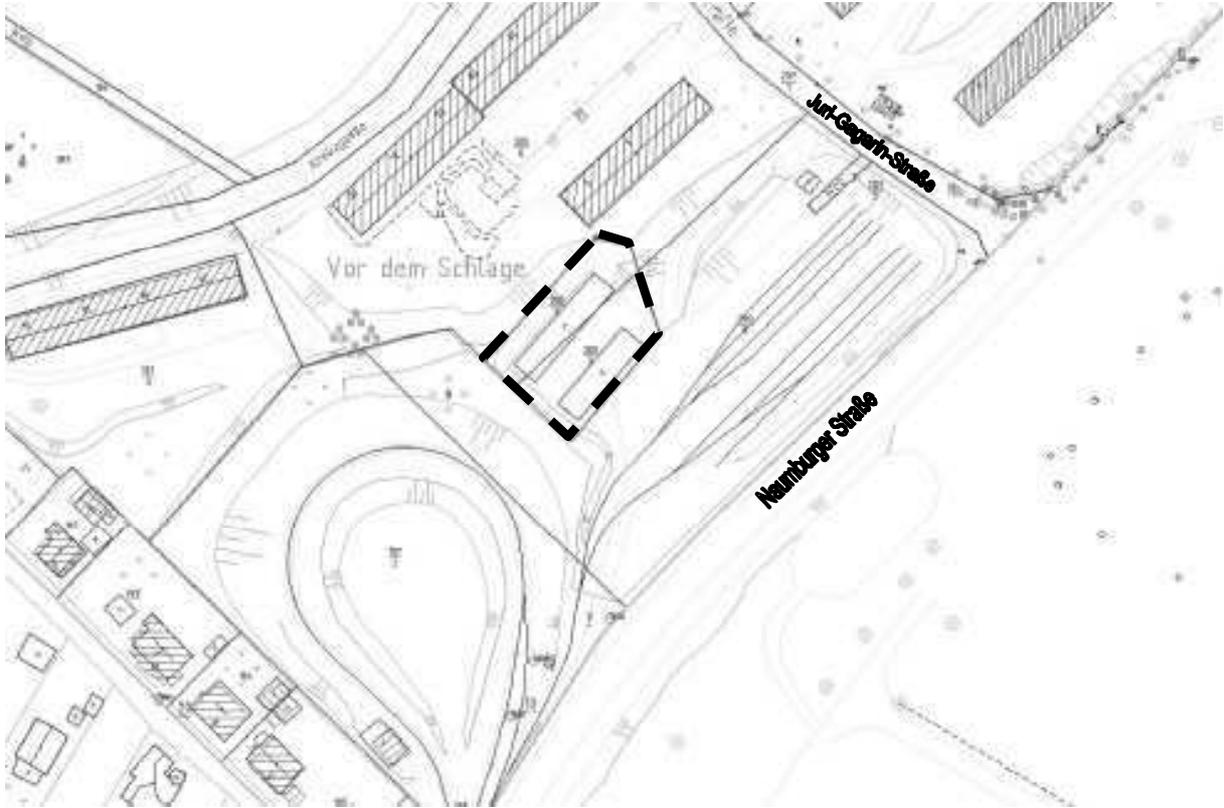
Leitungen*: unbekannt

Besonderheiten*: Nähe zum Straßenbahndepot und Wendeschleife

Erhaltung sinnvoll*: nicht zwingend notwendig

Nutzungsmöglichkeit*: für andere Nutzung schwer nutzbar, da Lärmbelastung durch Rangieranlage Straßenbahn (Uns ist bekannt, dass der Nahverkehr die Rangieranlagen verkaufen möchte. Zuwegung läuft über diese Fläche. Eventuell Verkauf an Nachnutzer der Fläche möglich?)

	Nummer in Liste KIJ 134	Bezeichnung KIJ An der Endhaltestelle Zwätzen
Gemarkung Zwätzen	Flur 2	Flurstücksnummer(n) 200/5 und 200/7



Auszug Stadtkarte (ohne Maßstab)



Luftbild 2004 (ohne Maßstab)