



Jena, 17.05.2021

ANHANG

zur Stellungnahme des Ortsteilrates Wenigenjena zum Thema „Alternativprüfung für die Wohnbauflächen C1a / C1b Jenzighang West/Mitte vom 22.03.2021

Mit Verweis auf tatsächliche Alternativflächen seien Ausschnitte aus der Stellungnahme des Ortsteilrates zur „Wohnbauflächenkonzeption Jena 2035“ vom September 2020 erneut zur Verfügung gestellt, ebenso Argumente gegen eine Wohnbebauung am Jenzig aus Unterlagen aus dem Jahr 2015.

A – Planungsrechtlich gesicherte Flächen

A 7 BBP „Fuchslöcher 2. BA“

Bewertung:

1. Die Fuchslöcherstraße ist noch immer nicht fertig gestellt. Es fehlt ein Teilstück als Verbindung zwischen dem 1. und 2. Bauabschnitt. Diese Fertigstellung sollte schnellstmöglich umgesetzt und prioritär behandelt werden.
2. In der Folge könnten die noch freien Flächen im Baugebiet sehr kurzfristig für den Wohnungsbau bereitstehen.

Votum des Ortsteilrates: Bitte um Fortsetzung der Planung und Einleitung der Umsetzung.

C – Vorbehaltsflächen FNP 2006

C 1 a, b, c „Rahmenplan Jenzighang“

Bewertung:

Der Ortsteilrat ist nicht gewillt, die Diskussion um den Jenzigfuß erneut zu eröffnen. Der Erhalt des einzigartigen Landschaftsbildes „Jenzig“ für nachkommende Generationen, der Erhalt der Muschelkalkhänge und die Bedeutung für die Frischluftzufuhr stehen nicht zur Disposition.

Deshalb wird die Stellungnahme des Ortsteilrates vom 24.06.2015, die vom Kleingartenverband und von großen Teilen nicht nur der Wenigenjenaer Bevölkerung gestützt wurde und wird, und die dazu beigetragen hat, dass der Stadtrat mit großer Mehrheit, die Bebauung des Jenzigfußes abgelehnt hat, erneut als Anlage beigefügt. (Anlage1)

Für den Ortsteilrat gehören zum Jenzigfuß die jetzt als C 1a und Teile der als C 1b bezeichneten Flächen.

Diese stehen aus hinlänglich bekannten Gründen auch langfristig nicht zur Bebauung an. Dass hier nachträglich eine Änderung der Bezeichnung und Zuordnung stattgefunden hat, empfindet der Ortsteilrat als trickreich.

Es liegt z. B. eine Anlage zu 15-0427-BV vor, wo die Fläche C 1a dem Jenzigfuß zugeordnet war, die jetzt als „Rahmenplan Jenzig“ bezeichnet wird.

Ein Vergleich der möglichen Wohneinheiten z. B. mit den Unterlagen, die der Beantwortung der großen Anfrage der CDU-Fraktion zum Thema Wohnen im Februar 2020 beigefügt war, lässt aufhorchen und stutzig werden.

Entfallen ist nach Beschlusslage richtigerweise:

ORTSTEILRAT JENA-WENIGENJENA

D 1 Weningenjena/ "Jenzigfuß"

5,7 ha; geplant: 240 WE;

Die darunter südlich liegende Fläche zwischen „Am Jenzig“ und Gembdenbach wird nun dem „Rahmenplan Jenzighang“ zugeordnet und als C 1a bezeichnet:

C 1 „Rahmenplan Jenzighang“

bisher: 20,3 ha; geplant 132 WE; frei 132 WE

nach neuer Definition:

19,4 ha, davon 11,1 ha frei

C 1a	geplant 100 WE	frei 100 WE MFH
C 1b	geplant 131 WE	frei 120 WE EZH
C 1c	geplant <u>82 WE</u>	frei <u>70 WE EZH</u>
	313 WE	290 WE

Rechnet man **Jenzighang C1 + Jenzigfuß D1** zusammen, ergab sich nach alter Planung:

C1 alt + D1 = 372 WE; D1 mit 240 WE entfallen, daher blieben 132 WE.

Nach neuer Definition: C1 neu a+b+c = 290 freie WE, obwohl mit D1 240 WE entfallen sind.

Zu C 1a „Rahmenplan Jenzighang - West“

Die Fläche gehört nach Auffassung des Ortsteilrates eindeutig zu dem bisher als Jenzigfuß bezeichneten Bereich. Im Rahmen der Diskussionen zur Bebauung des Bereichs „Nördlich Karl Liebknecht-Str.“ und der erfolgten Zustimmung ist von Seiten der Verwaltung immer wieder zugesichert worden, dass eine Bebauung des Bereichs „Nördlich KarLi“ „kein Einstieg in die Bebauung des Jenzigfußes ist“. Darauf sollte sich die Stadtgesellschaft verlassen dürfen.

Zu C 1b „Rahmenplan Jenzighang - Mitte“

Hier besteht die Problematik darin, dass die westliche Teilfläche von C 1b ebenso als Jenzigfuß anzusehen ist. Daher sollte eine Verschiebung der Abgrenzung in östliche Richtung erfolgen. Über die Grenzziehung sollte diskutiert werden können.

Eine Verdichtung der straßenbegleitenden Bebauung ab der Höhe der östlich der Gärtnerei Stiebritz befindlichen Gembdenbachbrücke ist möglich.

Zu C 1c „Rahmenplan Jenzighang - Ost“

In Ergänzung der Siedlung Sonnenblick in östlicher Richtung hält der Ortsteilrat mehrheitlich eine Bebauung als Lückenschluss zwischen Sonnenblick und den vier Schwabenhäusern durchaus für möglich, wenngleich die Höhendifferenzen beachtlich sind.

Hinzuweisen ist auf ein Minderheitenvotum, welches diesen Bereich nicht bebaut sehen möchte.

Votum des Ortsteilrates zu C 1a, C 1b und C 1c:

Dem „Jenzigfuß“ sind im Sinne der Bürgerschaft die Flächen C 1a (nach neuer Definition) und die sich anschließenden Teilfläche von C 1b zuzurechnen. Eine Bebauung dieser Flächen wird sehr klar abgelehnt.

Dies ist auch während der mit hoher Bürgerbeteiligung erfolgten Erarbeitung des „Integrierten Stadtteilentwicklungskonzepts - Planungsraum Ost“ in den Jahren 2015 und 2016 sehr deutlich zum Ausdruck gekommen. Daher müssen die genannten Flächen Gartenland bleiben.

Bei der Neufassung des Flächennutzungsplans sind diese Flächen in der Folge dauerhaft als Gartenland auszuweisen.

Gegen eine Verdichtung der östlich gelegenen Teilfläche von C 1b entlang des Gembdenbaches gibt es dagegen keine Einwände, ebenso mehrheitlich auch nicht gegen eine maßvolle Bebauung im Bereich C 1c.

C 2 „An derTrebe“

Hier ist eine Bebauung grundsätzlich möglich, allerdings gibt es in diesem Bereich erhebliche Höhenunterschiede, die zu beachten sind. Der Höhenunterschied zum östlich gelegenen Ritzetal ist enorm. Zudem ist gegenüber dem oberen Friedhofseingang eine Anlage der Wasserwerke, die nicht umbaut werden kann. Eine Planung mit 170 EFFH erscheint unrealistisch.

Durchaus denkbar ist eine Bebauung entlang der „Franz-Liszt-Straße“, auch in zweiter und dritter Reihe, wodurch auch ein Anschluss an die Oskar-Zachau-Str. möglich würde.

E – übergeleitete B-Pläne

E 3 „Steinborn“ und E 4 „Gänseberg“ - Vorschläge

Beide Flächen verfügen über enorme Höhenunterschiede. Da etliche Ortsteilräte Ortskunde besitzen, wird vorgeschlagen, anhand der übergeleiteten Bebauungspläne entlang der vorhandenen und den damals durch den 2. Weltkrieg unvollendeten Wegebeziehungen straßenbegleitend relativ schnell Bauflächen zur Verfügung zu haben. Zu nennen wären:

- eine Verbindung vom „Steingraben“ zum „Schlendorfer Oberweg“,
- Wohnbau entlang des „Schlendorfer Oberweges“ zwischen „Wilhelmshöhe“ und „Franz-Liszt-Straße“,
- eine Verbindung zwischen „Wilhelm-Pitt-Weg“ und „Heydenreichstraße“,
- eine Verbindung zwischen „Finkenweg“ und „Rabenstieg“.

Damit könnten straßenbegleitend – mit überschaubarem Aufwand – Wohnbauflächen im EZFH-Bereich zur Verfügung stehen, **ohne die gesamten „Grünen Lungen“ zu entnehmen**.

Der Flächennutzungsplan wäre dementsprechend anzupassen.

Vorschlag

D „Fuchslöcher III“

Der Ortsteilrat erneuert seinen Vorschlag, langfristig zwischen Fuchslöcher II und Wogau Wohnbauflächen zu planen, einschließlich der infrastrukturellen Anbindung, vorzugsweise Busanbindung (Überlandbusse).

i. A. Ortsteilrat Wenigenjena
Rosa Maria Haschke
Ortsteilbürgermeisterin Wenigenjena

Argumente gegen eine Wohnbebauung am Jenzig aus Unterlagen aus dem Jahr 2015:

Erhalt des Landschaftsbildes für nachkommende Generationen

- Der Jenzig, einschließlich der ihn umgebenden Landschaft, ist für die Stadt Jena prägend. Er ist eines der identitätsstiftenden Elemente des Stadt- und Landschaftsbildes von Jena. Das Bergpanorama, das sich mit seinen Gärten, Wiesen, Wäldern und Steilhängen über Wenigenjena, Zentrum und Jena-Nord erhebt, zählt zu den besonderen Wahrzeichen der Stadt. Im Entwurf des Stadtteilentwicklungskonzeptes wird dies als Alleinstellungsmerkmal bezeichnet. Nicht umsonst zählt der Jenzig zu den sieben Wundern Jenas.
- Der Jenzig entspricht dem Prinzip eines geschichteten Landschaftsbildes: Auen, städtische Bebauung, Gärten, Wiesensaum, Wald, Steilhänge. Jede Bebauung würde dieses geschichtete Landschaftsbild zerstören. Mehr als Gärten hält der Berg nicht aus.
- Das ererbte Gesamtensemble JENZIG ist in Verantwortung für nachkommende Generationen zu verwalten und zu erhalten, die Stadtverwaltung selbst nennt das: „die fernwirksame gestalterische Korrespondenz mit der Bergsilhouette“ zu erhalten. Veränderungen auch seiner Umgebung sind nur äußerst behutsam vorzunehmen.
- Die grundsätzliche Frage, ob man in das Gesamtensemble eingreifen will, ist weder gestellt noch geklärt.
- Der Jenzig ist ein touristisches Kleinod. Eine Bebauung ist auch aus touristischer Sicht nicht akzeptabel.

Bedeutung für das Stadtklima und den Naturschutz

- Der Jenzigfuß ist Teil der „Grünen Lunge“ der Stadt Jena und bedeutsam für das Mikroklima der Stadt.
- Das Gembdental hat erhebliche Bedeutung als Frischluftkorridor für das Zentrum. Laut Jenkas-Studie sind zur thermischen Entlastung der Innenstadt die Korridore für die Frischluftzufuhr zu erhalten und zu fördern.
- Mit seinen zusammenhängenden Grün-, Garten- und Waldflächen trägt der Jenzigfuß durch die CO₂-Bindung in Pflanzen, die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, die Filterung und Absorption von Schadstoffen und Staub und seine unverzichtbare Funktion bei der Abkühlung der Lufttemperaturen zur Verbesserung der klimatisch-lufthygienischen Belastungssituation der Innenstadt und zu einem gesunden Stadtklima bei.

ORTSTEILRAT JENA-WENIGENJENA

- Die unversiegelten Garten- und Grünflächen unterhalb der wasserabweisenden Kalkhänge übernehmen bei Starkregenereignissen eine wichtige Wasserrückhalte- und Sickerfunktion.
- Die Gärten fördern die Artenvielfalt und den Artenschutz. Sie beherbergen vielfältige, reizvolle Biotope, die für den Artenreichtum der gewachsenen Kulturlandschaft Jenas ein unverzichtbarer Bestandteil sind.
- Der Gemdbenbach ist als oberirdisches Gewässer II. Ordnung zu pflegen und zu entwickeln.

Die Stadt bzw. KIJ als Verwalter und Verpächter städtischen Eigentums

- 1937 schloss die Stadt Jena einen Generalpachtvertrag für die Anlagen „Am Talstein“, „Am Jenzig“, „Am Forst“, und „Schweizerhöhe“ ab. Grundanliegen war es, die innerstädtischen Gartenflächen nicht schrittweise zu privatisieren, sondern langfristig für Stadtgrün und Gärten zu sichern. Nur deshalb sind die zusammenhängenden Flächen heute durch Rechtsnachfolge im Besitz von KIJ.
- Stadtentwicklung darf nicht nur dem Wirtschaftlichkeitsprinzip folgen. Es darf nur zweitrangig sein, dass die Flächen in städtischem Besitz sind und daher Verfügungsgewalt und Gewinnaussicht bestehen.
- Zu fragen ist daher:
 - Darf die derzeit knappe Wohnraumsituation die Stadt dazu ermächtigen, in das Landschaftsgefüge JENZIG derartig eingreifen zu wollen?
 - Darf die Aussicht auf leicht verfügbaren Grund und Boden, auf dem exklusiver Wohnraum geschaffen und vermarktet werden kann, einer ganzheitlichen Stadtentwicklung, somit auch dem Schutz des Gesamtensembles JENZIG, vorgezogen werden?
 - Steht die Generation, die heute Entscheidungen trifft, nicht auch in der Pflicht, den nachkommenden Generationen ein ererbtes und prägendes Landschaftsbild wie den JENZIG intakt zu hinterlassen?

Die Idee der Verlagerung von Kleingärten

- Kleingartenvereine bieten einen Rahmen, in dem unterschiedlichste Bevölkerungsgruppen miteinander leben und arbeiten können. Alter, soziale Unterschiede, Einkommen, sonstige Interessen oder Religionszugehörigkeit spielen dort kaum eine Rolle. So haben die Gartenanlagen einen positiven Einfluss auf das soziale Klima unserer Stadt. Die Kleingartenanlage „Am Jenzig“ gehört zu den ältesten und größten der Stadt.
- Mehr als 80 % der Gartennutzer der Kleingärten am Jenzigfuß sind aus den Geschosswohngebieten Wenigenjenas, der Leipziger Straße und der Stadtmitte und können ihren Garten fußläufig erreichen. Die mehrmalige wöchentliche Pflege in der Vegetationsperiode kann durch die fußläufige Erreichbarkeit geleistet werden.
- Die Nutzer sorgen mit dem Anbau von Blumen, Obst und Ackerfrüchten für eine naturnahe Lebensweise.
- Die Erholungs-, Oasen- und Gemeinschaftsfunktion spielt für das Wohlbefinden der Nutzer und Besucher eine wichtige Rolle.
- Ausgleichsflächen in Drackendorf sind für die Nutzergruppen am Jenzighang irrelevant.