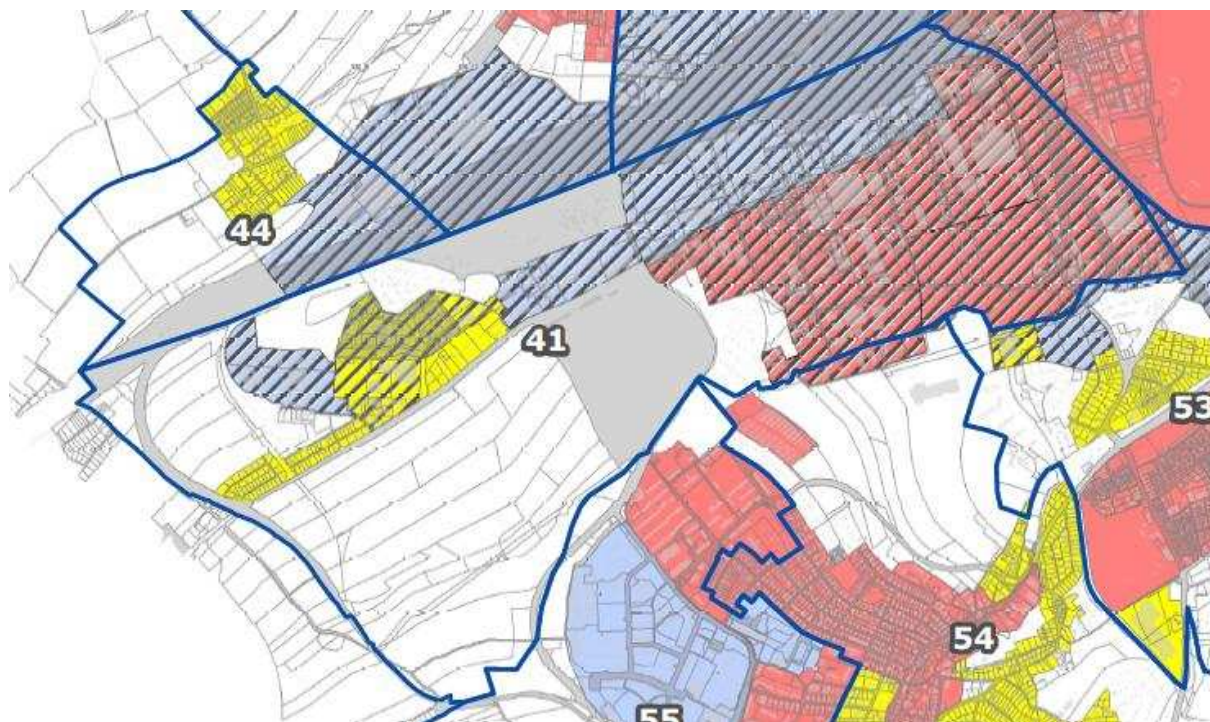


STADTTEILBESCHREIBUNG**Stadtbezirk West****Stadtteil 41 REICHENBACHER STRASSE +
FREIHEITSSIEDLUNG**

September 2013 1

Lageplan / Einordnung im Stadtgebiet**Abgrenzung ST 41**

Nord: Stadtgrenze Lichtentanne nordwestl. Ecke Fl.St. 1469/1 Gem. Marienthal zur nordwestl. Ecke Fl.St. 1398 der nördl. Flurstücksgrenze 1398 / 1399 / 1397 folgend in gerader Linie bis zur neuen Bahnbrücke Olzmannstr., dem nördl. Dresdner Gleis folgend bis Mitte nördlicher Bahnsteig.

Ost: Mitte nördlicher Bahnsteig zur nordwestl. Ecke des Hauptbahnhofsgebäudes, an der Westseite des Gebäudes entlang zur Bahnlinie Zwickau-Schwarzenberg bis zur Saarstraße

Süd: Bahnbrücke Saarstr., Saarstr., Stenner Marksteig, etwa dem Fuß-Radweg Galgengrund folgend zur Gemarkungsgrenze Niederplanitz, der Gemarkungsgrenze folgend bis zur Stadtgrenze Lichtentanne

West: Stadtgrenze Lichtentanne

konsolidiertes Gebiet Wohnen - gelb

konsolidiertes Gebiet Gewerbe - gelb schraffiert

konsolidierungswürdiges Gebiet Wohnen - rot

konsolidierungswürdiges Gebiet Gewerbe - rot schraffiert

Umstrukturierungsgebiet Wohnen - blau

Umstrukturierungsgebiet Gewerbe - blau schraffiert

Statistische Angaben**2012**

| | | |
|-------------------|--------|---------------------------------|
| - Fläche (in ha): | 441 | |
| - Wohnungen: | 866 | |
| - Leerstand: | 169 | Leerstand: 19,50% |
| - Einwohner: | 1000 | Bevölkerung erwerbsf. Alter 696 |
| - 0-6 Jahre | 6,70% | |
| - 07-14 Jahre | 5,10% | |
| - 15-25 Jahre | 12,00% | ALG I 6 |
| - 26-64 Jahre | 57,60% | ALG II 52 |
| - 65 - Jahre | 18,60% | |



STADTTEILBESCHREIBUNG Stadtbezirk West

Stadtteil 41 REICHENBACHER STRASSE + FREIHEITSSIEDLUNG

September 2013 2

| Stadtteil | Städtebauliches Entwicklungskonzept INSEK 2025 | | | | | | | | | | | | | Prognose SIKURS | | | |
|-------------------------|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|---------------|---------------|---------------|
| | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2015 | 2020 | 2025 |
| 41 Reichenbacher Straße | 1.023 | 993 | 1.031 | 1.010 | 1.001 | 1.013 | 1.038 | 1.049 | 1.050 | 1.053 | 1.008 | 1.007 | 1.022 | 1.000 | 876 | 756 | 732 |
| 42 Marienthal Ost | 7.378 | 7.448 | 7.458 | 7.565 | 7.622 | 7.605 | 7.515 | 7.526 | 7.450 | 7.267 | 7.303 | 7.270 | 7.229 | 7.133 | 7.200 | 7.059 | 6.919 |
| 43 Marienthal West | 8.406 | 8.421 | 8.554 | 8.551 | 8.549 | 8.498 | 8.404 | 8.319 | 8.230 | 8.134 | 8.018 | 8.033 | 8.031 | 7.975 | 7.711 | 7.296 | 6.823 |
| 44 Brand | 594 | 611 | 597 | 592 | 597 | 600 | 615 | 589 | 578 | 566 | 556 | 538 | 544 | 520 | 552 | 537 | 462 |
| WEST gesamt | 17.401 | 17.473 | 17.640 | 17.718 | 17.769 | 17.716 | 17.572 | 17.483 | 17.308 | 17.020 | 16.885 | 16.848 | 16.826 | 16.628 | 16.339 | 15.648 | 14.936 |

historische Entwicklung

Stadtteil war ursprünglich zu Marienthal gehörig

19. Jahrhundert: Beginn der gewerblichen Entwicklung mit Steinkohlenbergbau (Segen-Gottes-Schacht), Lehmabbau und Kiesabbau

1845 Bahnanschluss (Eisenbahnlinie Zwickau-Werdau)

Beispiele für erste Gewerbebetriebe: Dampfsägewerk, Dampfbierbrauerei, Kammgarnspinnerei, Flugzeugreparaturwerk, Stahlwerk Maxhütte (1898), Reichsbahnausbesserungswerk (1908)

Später weitere Ansiedlung unterschiedlichster Gewerbe- und Industriebetriebe

Stadtteilbeschreibung SITUATION 2013

Der Stadtteil erstreckt sich entlang der Hauptverkehrsstraße Reichenbacher Straße (B173) und wird in Nord-Süd-Richtung gekreuzt von der Olzmannstraße. Eine Verbesserung der verkehrlichen Anbindung erfolgte in den letzten Jahren durch den Bau der Mitteltrasse S293 neu, wodurch u. a. eine direkte Anbindung an die A 72 (Autobahnauffahrt Zwickau-West) sowie an den Stadtteil Marienthal und die B175 an der Stadtgrenze zu Werdau geschaffen wurde. Im Nordosten wird der Stadtteil von Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG (u.a. Bahnverbindung Zwickau-Erzgebirge) tangiert. Von hier aus führt ein Industriebahngleis ins Gebiet. Der Stadtteil ist vorwiegend gewerblich und industriell geprägt, wobei es neben intakten Strukturen auch Brachflächen gibt.

Infolge der Entwicklung verschiedener, kleinerer Gewerbebetriebe auf ehemaligen Standorten von Großbetrieben ist die Erschließung teilweise nicht klar strukturiert, was die Entwicklung der Betriebe sowie Neuansiedlungen erschwert. Eine wesentliche Bereicherung des Stadtteils erfolgte durch die Ansiedlung des überregional bedeutenden VW-Bildungsinstitutes an der Reichenbacher Straße. Die Erweiterung des Industriestandortes in den Bereichen Batterieentwicklung und -produktion zwischen Flurstraße und Hilfe-Gottes-Schacht-Straße an der Reichenbacher Straße wurde durch den Bau einer neuen verkehrlichen Anbindung (Dr.-Sinsteden-Straße) begünstigt.

Die Wohnnutzung direkt an der Reichenbacher Straße wurde in den letzten Jahren u.a. infolge der starken Belastung durch Immissionen mehr und mehr aufgegeben, dieser Prozess setzt sich fort. Größere Wohnstandorte bestehen hauptsächlich noch im Bereich Wilkestraße (Insellage) sowie am Stadtrand im Bereich Maxhütte und Freiheitssiedlung. Historisch wertvoll ist das Wohngebiet Maxhütte, es handelt sich um eine ehemalige Arbeiterwohnsiedlung, die im Zusammenhang mit dem 1898 in Zwickau neugegründeten Stahl- und Walzwerk „König-Albert-Werk“ errichtet wurde. Diese Siedlung stellt eine denkmalpflegerische Sachgesamtheit dar.

Brachflächen befinden sich auch im Umfeld des Galgengrundbaches, im Bereich der früheren Lehmabbaugebiete und des ehemaligen Steinkohlenbergbaus, wobei diese sowohl Deponien und sonstige Altlastenverdachtsflächen als auch extensive Grünflächen und Biotope umfassen.

Im Stadtteil befindet sich der Verkehrslandeplatz Zwickau, der durch den Aero Club Zwickau betrieben wird.

STADTTEILBESCHREIBUNG **Stadtbezirk West**

Stadtteil 41 REICHENBACHER STRASSE + FREIHEITSSIEDLUNG

September 2013 3

Allgemeines Entwicklungsziel:

Der Stadtteil Reichenbacher Straße / Freiheitssiedlung ist aufgrund seiner Lagegunst zu Hauptverkehrsachsen von Straße und Schiene prädestiniert für eine weitere gewerblich-industrielle Entwicklung. Die verkehrliche Anbindung hat sich durch den Bau der Mitteltrasse und der damit ermöglichten, verbesserten Erreichbarkeit der A72 positiv entwickelt. Zielstellung ist, die Wohnnutzung im Bereich Reichenbacher Straße zwischen Olzmannstraße und Viadukt der Bahnlinie Aue-Schwarzenberg weiter zu vermindern (bei Gewährleistung Bestandsschutz). Angestrebt wird eine deutliche Verbesserung der Bedingungen zur Ansiedlung von Industrie und Gewerbe in diesem Bereich, auch unter Nutzung weiterer Bahnflächen.

Wichtige Stadtentwicklungsprojekte

- barrierefreie (u.U. barrierearme) Gestaltung bei Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen im öffentlichen und möglichst auch privaten Bereich mit Kundenfrequenz
- etappenweise Fortführung der inneren Verkehrserschließung im Bereich Flurstraße / Hilfgottesschachtstraße für die Anbindung weiterer wichtiger Gewerbe- und Industrieflächen
- Flächen-, Halden- und Schachtsanierung entsprechend Standortsanierungskonzept Steinkohle OBA
- kurz-, mittel- und langfristig Rücknahme / Abbruch der Wohnbebauung an der Reichenbacher Straße zwischen Olzmannstraße und Straße am Bahnhof
- weitere Erschließung von Flächen nördlich der Reichenbacher Straße für Gewerbe / Industrie einschließlich entbehrllicher Bahnflächen
- Herstellung Verbindungsweg zwischen den Wohngebieten Maxhütte und Freiheitssiedlung
- Gestaltung und Sanierung Verkehrsraum Hauptachsen und Nebenstraßennetz (Begrünung, Stellplätze, Radverkehrsangebote, Verkehrsberuhigung, Beleuchtung, Fußwege, ...)
- Bestandssicherung Verkehrslandeplatz, Prüfung der Entwicklungspotentiale
- Errichtung Fuß- und Radwanderweg entlang Mittelgrundbach mit Anschluss an die überregionalen Radwanderwege in Richtung Lichtentanne, Marienthal und in die Innenstadt
- Abbruch, Neubau und Sanierung der Gleislagen und Brücken im Bereich „Olzmannstunnel“ durch die DB AG
- Abbruch / Nachnutzung Gebäude ehem. Schwimmhalle Flurstraße und Nachnutzung für GE/GI
- Verlagerung FFW von der Olzmannstraße in zentrale Bereiche von Marienthal
- weitere Verbesserung Hochwasserschutz Mulde (LTV), Umsetzung der EU Wasserrahmenrichtlinie (Gewässerentwicklung, Renaturierung, Schutz Gewässerrandstreifen), siehe HWS im Textteil INSEK

Umwelt

Schutzgebiete / Schutzobjekte / Biotope

| | |
|---|--|
| Biotope | 13 Biotopflächen (Gewässer, Feuchtwiesen, Streuobstwiesen) |
| geschützter Landschaftsbestandteil | Feuchtgebiet „Maxhütte“ |
| Naturdenkmal | Platane, Reichenbacher Straße |
| Flächennaturdenkmal | Weihergebiet „Maxhütte“ |

Gewässer

| Name | Ausbauzustand | Gewässergüte |
|-----------------|---|--------------|
| Galgengrundbach | anthropogen überprägt, teilweise verrohrt | II-III |
| Mittelgrundbach | anthropogen überprägt, teilweise verrohrt | II-III |

Verkehrslärm, Überschreitung der Auslöseschwellen Lärmaktionsplanung

| Bezeichnung der Quelle | Überschreitung |
|-------------------------------|----------------|
| Reichenbacher Straße | 4-6 dB(A) |
| Neuplanitzer Straße | - |
| Bürgerschachtstraße | 4-6 dB(A) |
| Olzmannstraße | 4-8 dB(A) |
| Schienenverkehr (keine Daten) | |

STADTTEILBESCHREIBUNG **Stadtbezirk West**

Stadtteil 41 REICHENBACHER STRASSE + FREIHEITSSIEDLUNG

September 2013 4

Altlastverdachtsflächen / Bodenbelastungen

| Anzahl | Erkundungsstand nach SALKA | | |
|--------|----------------------------|-----------------------|---------------------------------|
| | Formale Erstbewertung | Historische Erkundung | Technische Erkundung/ Sanierung |
| 43 | 9 | 15 | 19 |

Ziele:

kurzfristig

Realisierung 2. Bauabschnitt der Gebietserschließung des Gewerbe- und Industriegebietes Reichenbacher Straße zwischen Hilfgottesschacht- und Flurstraße. Errichtung eines Regenrückhaltebeckens im Bereich der Altdeponie der ehem. Ziegelwerke Zwickau. Dazu ist die Sanierung der Betriebsdeponie (gemäß Sanierungsbescheid der Landesdirektion Sachsen einschl. der Anordnung zur Stilllegung der Deponie vom 26.03.2012) erforderlich. Die Sanierung der Betriebsdeponie umfasst im Wesentlichen folgende Maßnahmen:
Abdeckung der Deponie; Profilierung der Böschungen; gezielte Entwässerung der Oberfläche über das Regenrückhaltebecken bzw. über eine Versickerungsanlage; kurzfristige Klärung der Altlastensituation an Teilflächen der Halde 27 am ehem. Hilfe-Gottes-Schacht; Sanierung Halde 27 über Oberbergamt (Standortsanierungskonzept Steinkohle)

3. Bauabschnittes der Gebietserschließung des Gewerbe- und Industriegebietes Reichenbacher Straße
Detailuntersuchung des Altlastenverdachts der Teilfläche der ehem. OTZ Oberflächentechnik Zwickau GmbH auf der Fläche des ehem. Werk II des Grubenlampenwerks (kurzfristig); Bau der „Südstraße“ als Verbindungsstraße zwischen Hilfgottesschacht- und Flurstraße

mittelfristig

Reduzierung der Verkehrslärmbelastung in Bereichen mit schutzbedürftiger Nutzung, mindestens unterhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung. Entwicklung und Umsetzung geeigneter Maßnahmen im Rahmen der Lärmaktionsplanung im gesamtstädtischen Kontext.
Bachsanieierung Mittelgrundbach einschließlich Umfeld

Klimaschutz

siehe Klimaschutzkonzept (www.zwickau.de/klimaschutz)

Verkehr / ÖPNV

siehe Verkehrsentwicklungsplan und ÖPNV Planung
<http://www.zwickau.de/de/politik/baueumwelt/insek/05.php>

Bebauungspläne

B-Plan Nr. 103 für das Gebiet Zwickau, Östlich Olzmannstraße / Ecke Reichenbacher Straße – Gewerbegebiet – in Aufstellung, weitere B-Pläne siehe B-Plan-Liste im INSEK

Handel

→ Einzelhandels- und Zentrenkonzept <http://www.zwickau.de/de/politik/baueumwelt/insek/05.php>

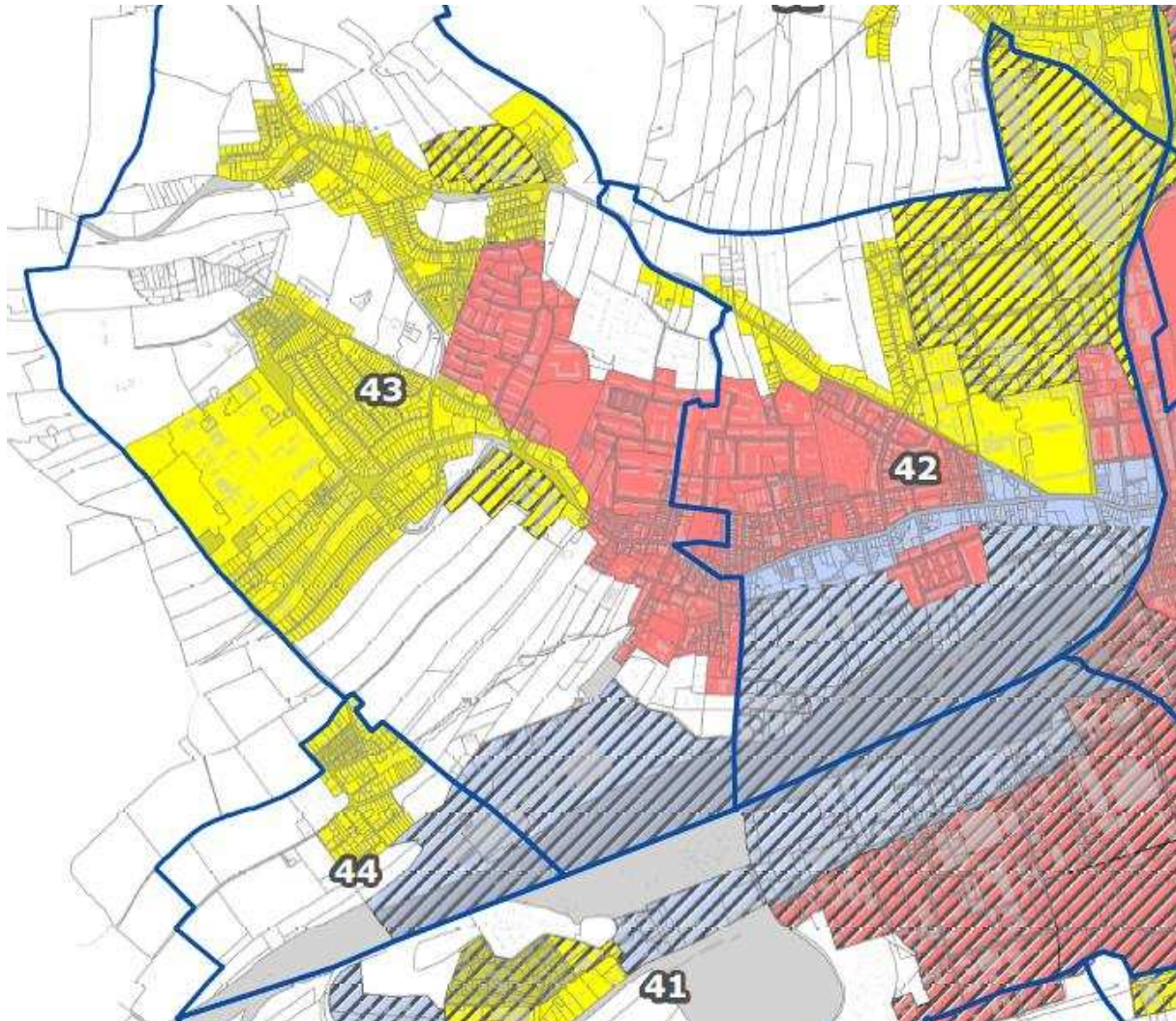
wenig Bedarf an Einzelhandelseinrichtungen infolge geringen Wohnanteils,
Bedarfsabdeckung je nach Lage auch über Stadtteilzentrum Baikal Neuplanitz und Stadtteilzentrum Marienthal bzw. Glück-Auf-Center Schedewitz möglich

Breitbandversorgung

Gemäß dem vorliegenden Gutachten zur Breitbandabdeckung (TKI) gibt es im Bereich des Stadtteiles 41 erhebliche Probleme in der Breitbandversorgung. Durch die LTE-Installation der großen Mobilfunkanbieter können für den überwiegenden Teil der Siedlungsgebiete kurzfristig hohe Übertragungsraten erwartet werden. Für den GE - Standort Maxhütte soll ab 2014 das leitungsgebundene Netz erweitert werden. Die Breitbandversorgung des GE Entwicklungsstandortes südlich der Reichenbacher Straße wird gegenwärtig ertüchtigt.

Für die weiterhin unterversorgten gewerblich-industriellen Standorte dieses Stadtteiles entlang der Reichenbacher Straße soll gemäß vorliegender Konzeption Breitbandversorgung (2013) eine glasfasergestützte Breitbandversorgung mit dem Angebot bedarfsgerechter zukunftsfähiger Bandbreiten vorbehalten. Die Bereitstellung der entsprechenden Fördermittel erfolgen.

Lageplan / Einordnung im Stadtgebiet



- konsolidiertes Gebiet Wohnen - gelb
- konsolidiertes Gebiet Gewerbe - gelb schraffiert
- konsolidierungswürdiges Gebiet Wohnen - rot
- konsolidierungswürdiges Gebiet Gewerbe – rot schraffiert
- Umstrukturierungsgebiet Wohnen - blau
- Umstrukturierungsgebiet Gewerbe - blau schraffiert



STADTTEILBESCHREIBUNG

Stadtbezirk West

Stadtteile 42 MARIENTHAL-OST, 43 MARIENTHAL-WEST

Abgrenzung ST 42

Nord: ab Kreuzung Waldparkstr. - Anton Günther Weg der Gemarkungsgrenze zu Weißenborn folgend, weiter die Kopernikusstr. in Richtung Norden, weiter die Crimmitschauer Str. bis Brücke Bahnlinie Zwickau-Dresden
Ost: ab Mitte nördlicher Bahnsteig der Bahnlinie Zwickau-Glauchau-Dresden folgend bis zur Bahnbrücke Crimmitsch. Str.
Süd: ab südl. Eingang Bahnbrücke Olzmannstr. dem nördl. Dresdner Gleis folgend bis Mitte nördlicher Bahnsteig HBF
West: Olzmannstr. ab südl. Eingang Brückenbauwerk zur Marienthaler Str. folgend in Richtung Westen zur Kreuzung Marienthaler Str. / Antonstr., der Antonstr. folgend bis zur Kreuzung Döhnerstr., der Straße folgend bis zur Julius Seifert Str., weiter bis zur Kreuzung mit der Jacobstr., der Jacobstr. bis zum Abzweig Juliot-Curie-Str. folgend, zur südöstl. Ecke Fl.St. 1024 Gem. Marienthal der südl. und westl. Grenze Fl.St. 1205 folgend dem Weg westl. der Kleingartenanlage folgend, der nördl. Grenze Fl.St. 297/5 und der westl Grenze Fl.St. 289/3 folgend zur B175 Werdauer Str., der B175 bis zum Abzweig Waldparkstr. folgend, Waldparkst. zum Anton Günther Weg



Statistische Angaben 2011 / 2012

- Fläche (in ha): 330
- Wohnungen: 5080
- Leerstand: 790 Leerstand: 15,5%
- Einwohner: 7133 Bevölkerung erwerbsf. Alter 4377
- 0-6 Jahre 5,10% ALG I 73
- 07-14 Jahre 5,00% ALG II 347
- 15-25 Jahre 9,90%
- 26-64 Jahre 51,50%
- 65 - Jahre 28,50%

Abgrenzung ST 43

Nord: Stadtgrenze Werdau OT Königswalde
Ost: Olzmannstr. ab südl. Eingang Brückenbauwerk zur Marienthaler Str., weiter in Richtung Westen zur Kreuzung Marienthaler Str. / Antonstr., der Antonstr. folgend bis zur Kreuzung Döhnerstr., der Döhnerstr. folgend bis zur Julius Seifert Str., weiter bis zur Kreuzung mit der Jacobstr., der Jacobstr. bis zum Abzweig Juliot-Curie-Str. folgend zur südöstl. Ecke Fl.St. 1024 Gem. Marienthal der südl. und westl. Grenze Fl.St. 1205 folgend, dem Weg westl. der Kleingartenanlage folgend, der nördl. Grenze Fl.St. 297/5 und der westl Grenze Fl.St. 289/3 folgend zur B175 Werdauer Str., der B175 bis zum Abzweig Waldparkstr. folgend, Waldparkstr. zum Anton Günther Weg, der Gemarkungsgrenze zu Weißenborn in Richtung Westen und Norden folgend bis zur Stadtgrenze Werdau
Süd: an der östl. Flurstücksgrenze 974/1 ca. 25 m nördlich des öff. Weges an der der Bahnlinie beginnend weiter in gerader Linie bis zum südl. Eingang der neuen Bahnbrücke Olzmannstraße
West: den östl. Flurstücksgrenzen 974/1, 974/10, 974/9, 974/5, 1031/2, 1031/5, 1062/11, 1076, 1077, 1079, 1081 folgend zur südwestl. Ecke Fl.St. 472/4, der westl. Flurstücksgrenze folgend zum Brander Weg, weiter zur Steinpleiser Str., Stadtgrenze Werdau OT Steinpleis



Statistische Angaben 2012

- Fläche (in ha): 573
- Wohnungen: 5038
- Leerstand: 839 Leerstand: 16,85%
- Einwohner: 7975 Bevölkerung erwerbsf. Alter 4502
- 0-6 Jahre 3,60% ALG I 56
- 07-14 Jahre 4,00% ALG II 164
- 15-25 Jahre 7,30%
- 26-64 Jahre 49,10%
- 65 - Jahre 35,90%

| Stadtteil | Einwohnerprognose der Stadt Zwickau (SIKURS) vom April 2011 | | | | | | | | | | | | | | Prognose SIKURS | | |
|-------------------------|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|---------------|---------------|
| | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2015 | 2020 | 2025 |
| 41 Reichenbacher Straße | 1.023 | 993 | 1.031 | 1.010 | 1.001 | 1.013 | 1.038 | 1.049 | 1.050 | 1.053 | 1.008 | 1.007 | 1.022 | 1.000 | 876 | 756 | 732 |
| 42 Marienthal Ost | 7.378 | 7.448 | 7.458 | 7.565 | 7.622 | 7.605 | 7.515 | 7.526 | 7.450 | 7.267 | 7.303 | 7.270 | 7.229 | 7.133 | 7.200 | 7.059 | 6.919 |
| 43 Marienthal West | 8.406 | 8.421 | 8.554 | 8.551 | 8.549 | 8.498 | 8.404 | 8.319 | 8.230 | 8.134 | 8.018 | 8.033 | 8.031 | 7.975 | 7.711 | 7.296 | 6.823 |
| 44 Brand | 594 | 611 | 597 | 592 | 597 | 600 | 615 | 589 | 578 | 566 | 556 | 538 | 544 | 520 | 552 | 537 | 462 |
| WEST gesamt | 17.401 | 17.473 | 17.640 | 17.718 | 17.769 | 17.716 | 17.572 | 17.483 | 17.308 | 17.020 | 16.885 | 16.848 | 16.826 | 16.628 | 16.339 | 15.648 | 14.936 |

Städtebauliches Entwicklungskonzept INSEK 2025



2012

Aktualisiert am 21.01.2013

Historische Entwicklung

1192 erste urkundliche Erwähnung Marienthals, ursprünglich als Waldhufendorf angelegt

1547, 1634-1640, 1758 mehrfache Plünderung und Brandschatzung

1845-1918 Bergbau in Marienthal, **1893** Eröffnung Lindenhof, **1897/1904** Straßenbahn

Entwicklung des Dorfes Marienthal über die industrielle Vorortgemeinde bis hin zum Stadtteil

1902 Eingemeindung des Dorfes Marienthal nach Zwickau

1908 Eisenbahnwerkstätten/RAW

1921 Inbetriebnahme des „Staatlichen Krankenhauses Zwickau“, heutiges „Klinikum Heinrich Braun“

1950-1979 größere Neubaugebiete mit zugehöriger sozialer und Bildungsinfrastruktur in Marienthal

Stadtteilbeschreibung**SITUATION 2013****Allgemeines Entwicklungsziel**

Die ehemals dörfliche Ortslage wurde durch gründerzeitliche Strukturen, Kleinsiedlungsgebiete aus den 1920er, 1930er und 1940er Jahren sowie durch Großwohnsiedlungen aus den 1950er und 1960er Jahren ergänzt. Nach 1990 kamen hauptsächlich Eigenheimstandorte in Bebauungsplangebietern sowie einzelne Mehrfamilienhausstandorte hinzu.

Marienthal spannt sich zwischen zwei Polen auf – der ehemaligen Kaserne (heute Verwaltungszentrum) im Osten und dem Klinikum Heinrich Braun (Zentraler Klinikstandort für Schwerpunktversorgung) im Westen. Zentrale Achse des Stadtteiles ist die Marienthaler Straße mit der Straßenbahntrasse und dem Stadtteilzentrum im Bereich vom Fritscheplatz bis zur Bülastraße. Weiterhin bilden die Werdauer Straße (B175) sowie die Olzmannstraße wesentliche Hupterschließungsstraße in Bezug auf die beiden Stadtteile. Im Bereich der genannten drei Hauptverkehrsachsen wird das Wohnen u.a. wegen hoher Lärmimmissionen mehr und mehr zurückgedrängt.

Viele Wohngebiete in Marienthal sind gekennzeichnet durch eine starke Durchgrünung, durch die direkte Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie durch die Lage unmittelbar am Rande des Landschaftsschutzgebietes „Weißenborner Wald“

Die gewerblich-industriell geprägten Bereiche (z.B. Gewerbegebiet Kopernikusstraße und Gelände des ehemaligen Sachsenring Automobilwerkes) sind gut erschlossen und ausgelastet. Nachholbedarf besteht im Bereich des ehemaligen Reichsbahnausbesserungswerkes und der bahneigenen Flächen. Hier ist infolge der überwiegenden Aufgabe der ursprünglichen Nutzung ein Wandel zu gewerblichen Bauflächen vorgesehen.

Einwohnerentwicklung:

Marienthal OST: Kinderanteil 0-14 10,10% Anteil Einwohner älter als 65 Jahre 28,50%

Marienthal WEST: Kinderanteil 0-14 7,60% Anteil Einwohner älter als 65 Jahre 35,90%

Allgemeine Entwicklungsziele

Marienthal soll auch zukünftig einen Stadtteil zum Wohnen mit gut integrierten Bereichen der gewerblichen Wirtschaft darstellen. Die historischen Siedlungsgebiete, die nach der Wende entstandenen Wohnungsstandorte und die neuen Gewerbebestände sind als konsolidierte Gebiete zu werten.

Als konsolidierungswürdig mit unterschiedlichen Zielstellungen werden die Großwohnsiedlungen Marienthal Ost und West einschließlich des Stadtteilzentrums Marienthal sowie des näheren Umfeldes eingeschätzt.

Für den städtebaulich relevanten Kernbereich der Stadtteile Marienthal Ost und West wurde 2012 ein Fördergebietskonzept erarbeitet, welches die wesentlichsten städtebaulichen Ziele, Prioritäten und Maßnahmen im Rahmen der Förderung „Stadtumbau Ost, Programmteil Rückbau“ festschreibt. Insbesondere wird auf den langfristigen Erhalt des Stadtteilzentrums sowie von städtebaulich gefestigten Strukturen und wertvollen Bereichen, u.a. von denkmalpflegerischen Sachgesamtheiten und Kulturdenkmälern orientiert. Des Weiteren werden Bereiche aufgezeigt, die bereits aufgelockerte Strukturen aufweisen und wo Rückbau gefördert werden kann. Dies betrifft in der Regel Gebäude an den im Gebiet befindlichen Hauptverkehrsstraßen (Werdauer Straße, Marienthaler Straße, Olzmannstraße). Zum größten Teil sind diese Bereiche als Umstrukturierungsgebiete (Korridor Marienthaler Straße – Marienthaler Bach) zu bewerten.

Gewerbliche Brachflächen einschließlich der gesamten Bahnanlage und angrenzender bahneigenen Flächen werden auf Grund des großen Leerstandes / Mindernutzung und der z.T. grundsätzlich veränderten Entwicklungsziele als Umstrukturierungsgebiete bewertet. (städt. Planungen sind nur auf entwidmeten Bahnflächen möglich). Gegenwärtig erfolgt die Vorbereitung der städtebaulichen Neuordnung der Flächen des ehem. RAW im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Ziel der Entwicklung von Industrie und Gewerbe und Nutzung von Teilbereichen für Solarenergie (bzw. Standortentwicklung für JVA).

Der Verkehrsentwicklungsplan beinhaltet in Marienthal-Ost für die Gesamtstadt wichtige Entwicklungsziele (Nordtangente, Straßenbahn).

Stadtteilbeschreibung

Teilräumliche Entwicklung (Entwicklungsziel) für Großwohnsiedlung Marienthal Ost und West

Die in den 1950er und 1960er Jahren errichteten Großwohnsiedlungen Marienthal Ost und West sind durch die damals übliche Zeilenbauweise gekennzeichnet. Neben den Wohngebäuden entstanden Schulen, Kindertagesstätten und sportliche Einrichtungen. Hervorzuheben ist die gute Durchgrünung der Wohnsiedlungen und die gute Akzeptanz durch die Bevölkerung. Dennoch ist auch hier aufgrund der Altersstruktur mittelfristig mit einem deutlich erhöhtem Leerstand zu rechnen.

Allgemeines Entwicklungsziel

Die **Großwohnsiedlungen Marienthal Ost und West** sind als konsolidierungswürdige Gebiete gekennzeichnet. Eine Reduzierung der Wohnungsanzahl ist in erheblichem Umfang erforderlich und soll vorwiegend innerhalb der vorhandenen Gebäudestruktur vorgenommen werden. Dabei geht es um eine Umstrukturierung der Grundrisse, beispielsweise durch Zusammenlegungen von Wohnungen und einen teilweisen, aber behutsamen Rückbau von Wohnungen. Trotz starker Bemühungen der großen Wohnungsgesellschaften um gute Rahmenbedingungen für den Zuzug junger Familien, wird auch weiterhin ein nur geringer Kinderanteil und ein deutlich zunehmender Anteil Einwohner älter 65 Jahre bestimmend sein. Höherer Wohnungsleerstand und zunehmender Rückbaubedarf sind die Folge. Der Rückbaubedarf bis 2025 wurde im INSEK für die Stadtteile Marienthal- Ost und West einschließlich der Altbaubereiche mit jeweils mindestens 300 WE eingeschätzt. Der Erhalt einer großzügigen Durchgrünung sowie die Einordnung von kleinteiligeren Wohnstrukturen (Einfamilienhausbau) ist Entwicklungsziel. Für beide Gebiete ist der Fortbestand der sozialen Infrastruktur zu sichern.

Siehe auch Fördergebietskonzept Marienthal Stadtumbau Ost 2012
<http://www.zwickau.de/de/politik/baenumwelt/insek/05-02.php>

Wichtige Stadtentwicklungsprojekte

- barrierefreie (u.U. barrierearme) Gestaltung bei Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen im öffentlichen und möglichst auch privaten Bereich mit Kundenfrequenz
 - Rückbau von leerstehender Wohnbausubstanz bzw. Ruinen im Rahmen vorhandener oder neuer Förderprogramme u.a. „Stadtumbau Ost, Rückbau“, bei Notwendigkeit auch mit privaten und kommunalen Eigenmitteln
 - Bereitstellen von Flächen und Nachnutzung von Baulücken für kleinteiligen Wohnungsbau, u.a. südlich GE Werdauer Straße, Ersatzneubau auch im MFH Bereich in integrierten Lagen (möglichst barrierefrei)
 - Fortsetzung der begonnenen Aufwertung des Bereiches um die Pauluskirche
 - Sicherung und Sanierung wohnortnaher Schulen, Kindertagesstätten, Freizeit-, Sport- und Senioreneinrichtungen, bei Kita auch bedarfsgerechter Neubau
 - bei Bedarf Teilsanierung, Umbau VWZ (ehemalige Kaserne für andere Nutzer)
 - Entwicklung Stadtteilzentrum Marienthal, Unterstützung privater Initiativen zur weiteren Identifizierung der Einwohner mit ihrem Stadtteil
 - Umstrukturierung der gewerblich nachnutzbaren Bahnflächen und noch vorhandener Brachflächen für GI/GI
 - Entwicklung des Geländes des ehemaligen RAW für die gewerblich-industrielle Nutzung in Kombination mit einem Solarenergiepark oder JVA
 - möglichst komplette Verhinderung Lehmabbau zwischen Brand und Marienthal
 - Weiterentwicklung des städtischen Klinikums Heinrich Braun
 - Gestaltung und Sanierung Verkehrsraum, Hauptachsen und Nebenstraßennetz (Begrünung, Stellplätze, Radverkehrsangebote, Verkehrsberuhigung, Beleuchtung, Fußwege, ...)
 - Umsetzung Zielstellungen Verkehrsentwicklungsplan (Innenstadt tangente bis Kopernikusstraße, Neubau Straßenbahnabschnitt Bahnhof – Werdauer Straße
 - Abbruch, Neubau und Sanierung der Gleislagen / Brücken im Bereich „Olzmannntunnel“ durch die DB AG
 - Erweiterung und Sicherung des Freiraumes, insbesondere Maßnahmen im Bereich des Stadtparks Marienthal
 - Verknüpfung des Marienthaler Bachweges mit den überregionalen Radwegen in Richtung Westen (Steinpleis)
 - weitere Verbesserung Hochwasserschutz Mulde (LTV), Umsetzung der EU Wasserrahmenrichtlinie (Gewässerentwicklung, Renaturierung, Schutz Gewässerrandstreifen), siehe HWS im Textteil INSEK
 - mittelfristig Verlagerung FFW von der Olzmannstraße in zentrale Bereiche von Marienthal
 - Anschluss des Geländes der ehem. Kfz-Reparaturwerkstatt Marienthaler Straße 120 an den Wohngebietspark Marienthal - Klärung des bestehenden Altlastenverdachts im Rahmen einer Detailuntersuchung
 - Sicherung und Gestaltung Marktfläche Marienthal
- Projekte im Umfeld: Realisierung Radweg Marienthal – Steinpleis

Stadtteil 42 Marienthal- Ost**Umwelt****Schutzgebiete / Schutzobjekte / Biotope**

| | |
|---------|--|
| Biotope | 1 Biotop, Ziegeleiteich Bernhardstraße |
|---------|--|

Gewässer

| Name | Ausbauzustand | Gewässergüte |
|-------------------|---------------------------------|--------------|
| Marienthaler Bach | anthropogen überprägt | II-III |
| Wolfsgraben | anthropogen überprägt, verrohrt | k.A. |

Verkehrslärm, Überschreitung der Auslöseschwellen Lärmaktionsplanung

| Bezeichnung der Quelle | Überschreitung |
|------------------------|----------------|
| Werdauer Straße | 4-10 dB(A) |
| Marienthaler Straße | 4-8 dB(A) |
| Kopernikusstraße | 2-4 dB(A) |
| Am Bahnhof | 2-4 dB(A) |
| Schienenverkehrslärm | Keine Daten |

Altlastverdachtsflächen / Bodenbelastungen

| Anzahl | Erkundungsstand nach SALKA | | |
|--------|----------------------------|-----------------------|---------------------------------|
| | Formale Erstbewertung | Historische Erkundung | Technische Erkundung/ Sanierung |
| 24 | 14 | 2 | 8 |

Ziele:

mittelfristig

Reduzierung der Verkehrslärmbelastung in Bereichen mit schutzbedürftiger Nutzung, mindestens unterhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung. Entwicklung und Umsetzung geeigneter Maßnahmen im Rahmen der Lärmaktionsplanung im gesamtstädtischen Kontext.

Bachsicherung und Bachsanierung, Sicherung der gesetzlichen vorgeschriebenen Freiräume

Stadtteil 42 Marienthal- West**Umwelt****Schutzgebiete / Schutzobjekte / Biotope**

| | |
|-------------------------|-----------------------------------|
| Biotope | 10 Biotopflächen (Teiche, Wiesen) |
| Landschaftsschutzgebiet | „Weißenborner Wald“, 1 164 950 qm |
| Flächennaturdenkmal | „Lehmrestloch Brand“, 39 564 qm |
| Naturdenkmal | Einzelbaum |

Gewässer

| Name | Ausbauzustand | Gewässergüte |
|-------------------|---|--------------|
| Marienthaler Bach | anthropogen überprägt, teilweise verrohrt | II-III |
| Brander Bach | anthropogen beeinflusst | III |

Verkehrslärm, Überschreitung der Auslöseschwellen Lärmaktionsplanung

| Bezeichnung der Quelle | Überschreitung |
|--------------------------------------|----------------|
| Marienthaler Straße | 4-6 dB(A) |
| Karl-Keil Straße/Steinpleiser Straße | 2-4 dB(A) |
| Werdauer Straße | 4-8 dB(A) |

Altlastverdachtsflächen / Bodenbelastungen

| Anzahl | Erkundungsstand nach SALKA | | |
|--------|----------------------------|-----------------------|---------------------------------|
| | Formale Erstbewertung | Historische Erkundung | Technische Erkundung/ Sanierung |
| 11 | 5 | 1 | 5 |

Ziele:

kurz- bis mittelfristig (Beginn noch 2013)

RAW - zur Entwicklung der Fläche ist eine vorausseilende Klärung der Altlastensituation erforderlich.

mittelfristig

Reduzierung der Verkehrslärmbelastung in Bereichen mit schutzbedürftiger Nutzung, mindestens unterhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung. Entwicklung und Umsetzung geeigneter Maßnahmen im Rahmen der Lärmaktionsplanung im gesamtstädtischen Kontext.

Klimaschutz

siehe Klimaschutzkonzept (www.zwickau.de/klimaschutz)

Bebauungspläne

B-Plan Nr. 098 für das Gebiet Zwickau-Marienthal, Areal ehemaliges RAW Bülastraße in Aufstellung (Gewerbe / Industrie /Solar), Neuaufstellung B-Pläne u.a. für EFH-Bebauung südlich GE Werdauer Straße

Verkehr / ÖPNV

→ Verkehrsentwicklungsplan und ÖPNV Planung

<http://www.zwickau.de/de/politik/baumentwicklung/insek/05.php>

Handel

→ Einzelhandels- und Zentrenkonzept

<http://www.zwickau.de/de/politik/baumentwicklung/insek/05.php>

Nahversorgung in den beiden Stadtteilen Marienthal weitestgehend gesichert, Defizite im ST 43 Marienthal-West, z.T. Überkapazitäten im ST 42 Marienthal-Ost, Bedarfsabdeckung über Stadtteilzentrum Marienthal, Kaufland Marienthal und Pleißencenter in Steinpleis

Breitbandversorgung

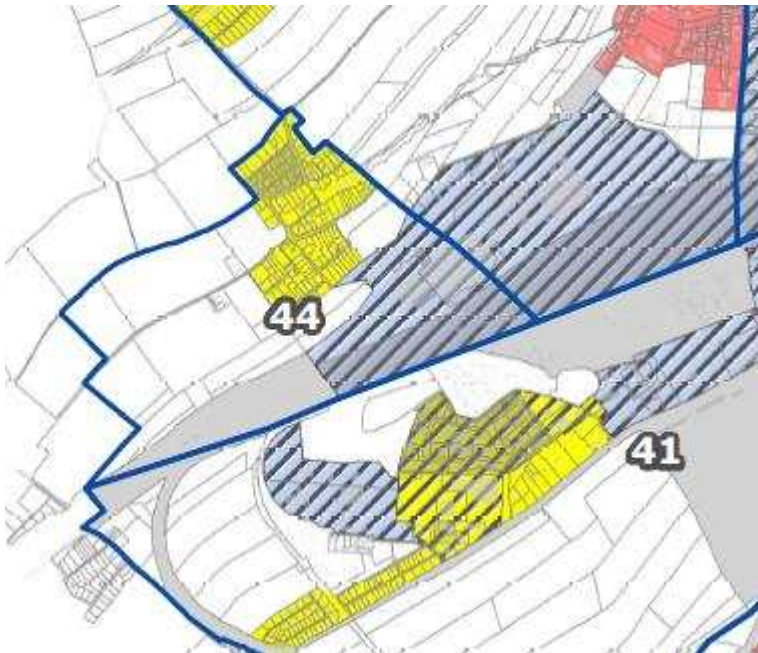
Gemäß dem vorliegenden Gutachten zur Breitbandabdeckung (TKI) gibt es im Bereich der Stadtteile 42/43 nur in Teilbereichen Probleme in der Breitbandversorgung (Areal Werdauer Straße – Windberg bis Stadtgrenze, östlich Karl-Keil-Straße bis Stadtgrenze, Blumenweg GE Kopernikusstraße). Durch die LTE-Installation der großen Mobilfunkanbieter können kurzfristig für den überwiegenden Teil der Siedlungsgebiete hohe Übertragungsraten erwartet werden. Das Klinikum Heinrich Braun wird 2013 leistungsfähig an den Funkturm Marienthal angebunden. Für den GE - Standort Kopernikusstraße soll ab 2014 das leitungsgebundene Breitbandnetz erweitert bzw. bedarfsgerecht und zukunftsfähig auf Basis einer glasfaserbasierten Versorgung ausgebaut werden.

STADTTEILBESCHREIBUNG

Stadtbezirk West

Stadtteil 44 BRAND

September 2013 1



Abgrenzung ST 44

Nord: Stadtgrenze Werdau OT Steinpleis

Ost: östl. Flurstücksgrenze 974/1, 974/10, 974/9, 974/5, 1031/2, 1031/5, 1062/11, 1076, 1077, 1079, 1081, zur südwestl. Ecke Fl.St. 472/4, der westl. Flurstücksgrenze folgend zum Brander Weg, weiter zur Steinpleiser Str.

Süd: Stadtgrenze Lichtentanne nordwestl. Ecke Fl.St. 1469/1 Gem. Marienthal zur nordwestl. Ecke Fl.St. 1398 der nördl. Flurstücksgrenze 1398 / 1399 / 1397 folgend in gerader Linie bis zur östl. Flurstücksgrenze 974/1

West: Stadtgrenze Lichtentanne und Werdau OT Steinpleis

Statistische Angaben 2012

| | | |
|-------------------|--------|--------------------------|
| - Fläche (in ha): | 84 | |
| - Wohnungen: | 259 | |
| - Leerstand: | 20 | Leerstand: 7,70% |
| - Einwohner: | 520 | Bev. erwerbsf. Alter 334 |
| - 0-6 Jahre | 4,40% | ALG I 3 |
| - 07-14 Jahre | 6,30% | ALG II 7 |
| - 15-25 Jahre | 8,50% | |
| - 26-64 Jahre | 55,70% | |
| - 65 - Jahre | 25,00% | |

- konsolidiertes Gebiet Wohnen - gelb**
- konsolidiertes Gebiet Gewerbe - gelb schraffiert**
- konsolidierungswürdiges Gebiet Wohnen - rot**
- konsolidierungswürdiges Gebiet Gewerbe – rot schraffiert**
- Umstrukturierungsgebiet Wohnen - blau**
- Umstrukturierungsgebiet Gewerbe - blau schraffiert**

| Stadtteil | Städtebauliches Entwicklungskonzept INSEK 2025 | | | | | | | | | | | | | | Prognose SIKURS | | Prognose SIKURS | | Prognose SIKURS | |
|-------------------------|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|--|-----------------|--|
| | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2015 | 2020 | 2025 | | | |
| 41 Reichenbacher Straße | 1.023 | 993 | 1.031 | 1.010 | 1.001 | 1.013 | 1.038 | 1.049 | 1.050 | 1.053 | 1.008 | 1.007 | 1.022 | 1.000 | 876 | 756 | 732 | | | |
| 42 Marienthal Ost | 7.378 | 7.448 | 7.458 | 7.565 | 7.622 | 7.605 | 7.515 | 7.526 | 7.450 | 7.267 | 7.303 | 7.270 | 7.229 | 7.133 | 7.200 | 7.059 | 6.919 | | | |
| 43 Marienthal West | 8.406 | 8.421 | 8.554 | 8.551 | 8.549 | 8.498 | 8.404 | 8.319 | 8.230 | 8.134 | 8.018 | 8.033 | 8.031 | 7.975 | 7.711 | 7.296 | 6.823 | | | |
| 44 Brand | 594 | 611 | 597 | 592 | 597 | 600 | 615 | 589 | 578 | 566 | 556 | 538 | 544 | 520 | 552 | 537 | 462 | | | |
| WEST gesamt | 17.401 | 17.473 | 17.640 | 17.718 | 17.769 | 17.716 | 17.572 | 17.483 | 17.308 | 17.020 | 16.885 | 16.848 | 16.826 | 16.628 | 16.339 | 15.648 | 14.936 | | | |



2012
Aktualisiert am 21.01.2013

STADTTEILBESCHREIBUNG**Stadtbezirk West****Stadtteil 44 BRAND**

September 2013 2

Historische Entwicklung

1908 Eisenbahnwerkstätten/RAW

1939 Eingemeindung der ursprünglich zu Lichtentanne gehörigen Ortslage Brand nach Zwickau

Stadtteilbeschreibung**SITUATION 2013****Allgemeines Entwicklungsziel**

Der Stadtteil Brand stellt eine städtische Randsiedlung mit vorwiegender Wohnfunktion dar. Durch die räumliche Nähe zu den Flächen der DB ist der Stadtteil Brand durch Lärmimmissionen belastet, wobei sich die Lärmbelastung durch die Aufgabe der bisherigen Nutzungen der DB wesentlich reduziert hat. Die Flächen des ehemaligen Reichsbahnausbesserungswerkes (im Besitz der Stadt Zwickau) liegen gegenwärtig weitestgehend brach. Einzelne Gebäudeteile sind vermietet, besonders ruinöse Gebäude wurden abgebrochen. Lediglich ein Teil – die DB Fahrzeuginstandhaltung GmbH, Servicewerkstatt Zwickau - ist noch in Betrieb.

Das ehemalige Lehmrestloch Brand wurde zu einem flächigen Naturdenkmal entwickelt. Es gibt nordöstlich von Brand im Stadtteil Marienthal weitere, vom Bergrecht betroffene Flächen (Lehmlagerstätten), die jedoch noch nicht aufgeschlossen sind. Zielstellung ist, in diesem Bereich einen Neuaufschluss deutlich zu reduzieren oder ganz zu verhindern.

Einwohnerentwicklung:

Kinderanteil 0-14 Jahre: 10,70% Anteil Einwohner älter als 65 Jahre: 25,00%

Allgemeine Entwicklungsziele

Die Bereiche der gesamten Bahnanlage und angrenzender bahneigenen Flächen werden auf Grund des großen Leerstandes und des grundsätzlich veränderten Entwicklungszieles als Umstrukturierungsgebiete bewertet. Der Standort ist verkehrsseitig zur Olzmannstraße und hinsichtlich aller Medien neu anzubinden.

Der Stadtteil Brand wird als konsolidiertes Gebiet eingeordnet. Es bestehen weiterhin Baulücken im Siedlungsbestand, die für EFH/DHH genutzt werden können. Größere neue Wohnungsbaustandorte werden nicht ausgewiesen (evtl. Abrundungssatzungen).

Wichtige Stadtentwicklungsprojekte

- barrierefreie (u.U. barrierearme) Gestaltung bei Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen im öffentlichen und möglichst auch privaten Bereich
- Umstrukturierung der gewerblich nachnutzbaren Bahnflächen (RAW) und Anschluss an die Straßeninfrastruktur
- Entwicklung des Geländes des ehemaligen Reichsbahnausbesserungswerkes für die gewerblich-industrielle Nutzung Teilflächen für Solarenergie oder JVA
- begrenzte Erweiterung Wohnbebauung in Baulücken, Ersatzneubau, evtl. Abrundungssatzung
- Sicherung Abwasserentsorgung Brand
- Begrenzung, möglichst Verhinderung Lehmbau in Richtung Marienthal
- Anbindung des Brander Marksteiges an das Stadtzentrum und an die überregionalen Radwege (Westen)
- weitere Verbesserung Hochwasserschutz Mulde (LTV), Umsetzung der EU Wasserrahmenrichtlinie (Gewässerentwicklung, Renaturierung, Schutz Gewässerrandstreifen), siehe HWS im Textteil INSEK

Umwelt**Schutzgebiete / Schutzobjekte / Biotope**

keine

Gewässer

| Name | Ausbauzustand | Gewässergüte |
|--------------|---------------------------------|--------------|
| Brander Bach | anthropogen überprägt, verrohrt | k.A. |

Altlastverdachtsflächen / Bodenbelastungen

| Anzahl | Erkundungsstand nach SALKA | | |
|--------|----------------------------|-----------------------|---------------------------------|
| | Formale Erstbewertung | Historische Erkundung | Technische Erkundung/ Sanierung |
| 1 | 1 | 0 | 0 |

Ziele:langfristig

weitere Ausbindung Abwasser aus Brander Bach, nach Möglichkeit Öffnung des Gewässers

Klimaschutzsiehe Klimaschutzkonzept (www.zwickau.de/klimaschutz)**Bebauungspläne**B-Plan Nr. 098 für das Gebiet Zwickau-Marienthal, Areal ehemaliges RAW
Bülastraße in Aufstellung (Gewerbe / Industrie / Solar)**Verkehr / ÖPNV**siehe Verkehrsentwicklungsplan und ÖPNV Planung
<http://www.zwickau.de/de/politik/baenumwelt/insek/05.php>**Handel**→ Einzelhandels- und Zentrenkonzept <http://www.zwickau.de/de/politik/baenumwelt/insek/05.php>Nahversorgung in Brand nur z.T. vorhanden, mobiler Handel
Bedarfsabdeckung über Stadtteilzentrum Marienthal, Kaufland Marienthal und
Pleißencenter in Steinpleis**Breitbandversorgung**

Gemäß dem vorliegenden Gutachten zur Breitbandabdeckung (TKI) gibt es im Bereich des Stadtteiles 44 eine ausreichende Breitbandversorgung. Durch die LTE Installation der großen Mobilfunkanbieter (Funkturn Marienthal) können für den überwiegenden Teil der Siedlungsgebiete zusätzlich hohe Übertragungsraten erwartet werden.