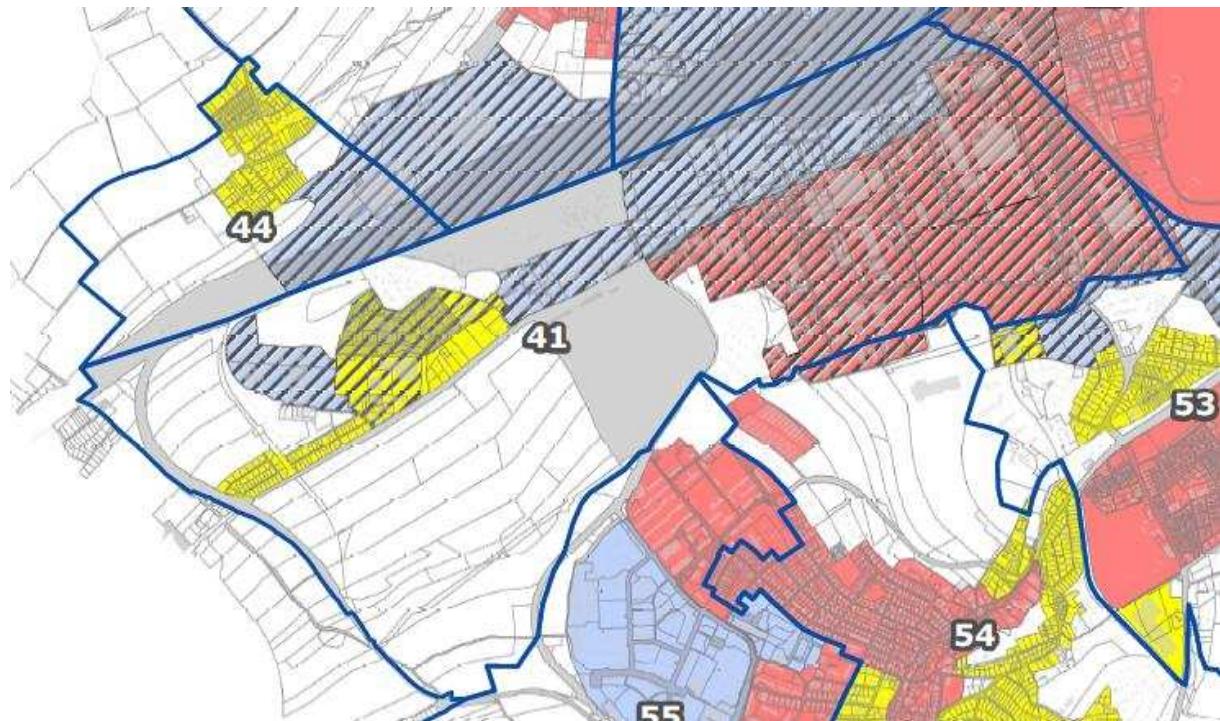


**STADTTEILBESCHREIBUNG****Stadtbezirk West****Stadtteil 41 REICHENBACHER STRASSE +  
FREIHEITSSIEDLUNG**

September 2013 1

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

**Nord:** Stadtgrenze Lichtenanne 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 Lichtenanne

**West:** Stadtgrenze Lichtenanne

**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.
- 0-6 Jahre 6,70% Alter 696
- 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

Bevölkerung nach Stadtteilen und Stadtbezirken  (nicht amtliche Angaben der Statistikstelle der Stadt Zwickau)	Städtebauliches Entwicklungskonzept INSEK 2025													2012  STADT ZWICKAU AUTOMOBIL- UND ROBERT-SCHUMANN-STADT  Aktualisiert am 21.01.2013			
	Einwohnerprognose der Stadt Zwickau (SIKURS) vom April 2011																
	1999 2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012						Prognose SIKURS		Prognose SIKURS		Prognose SIKURS						
Stadtteil	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 neu gegründeten 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. barriearme) Gestaltung bei Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen im öffentlichen und möglichst auch privaten Bereich mit Kundenfrequenz
- etappenweise Fortführung der inneren Verkehrserschließung im Bereich Flurstraße / Hilfegottesschachtstraße 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 entbehrlicher 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 Lichtenanne, Marienthal und in die Innenstadt
- Abbruch, Neubau und Sanierung der Gleislagen und Brücken im Bereich „Olzmannntunnel“ 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**

<b>Biotope</b>	13 Biotopflächen (Gewässer, Feuchtwiesen, Streuobstwiesen)
<b>geschützter Landschaftsbestandteil</b>	Feuchtgebiet „Maxhütte“
<b>Naturdenkmal</b>	Platane, Reichenbacher Straße
<b>Flächennaturdenkmal</b>	Weihergebiet „Maxhütte“

**Gewässer**

<b>Name</b>	<b>Ausbauzustand</b>	<b>Gewässergüte</b>
Galgengrundbach	anthropogen überprägt, teilweise verrohrt	II-III
Mittelgrundbach	anthropogen überprägt, teilweise verrohrt	II-III

**Verkehrslärm, Überschreitung der Auslöseschwellen Lärmaktionsplanung**

<b>Bezeichnung der Quelle</b>	<b>Überschreitung</b>
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 Hilfegottesschacht- 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 Teilstücken 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 Teilstücke der ehem. OTZ Oberflächentechnik Zwickau GmbH auf der Fläche des ehem. Werk II des Grubenlampenwerks (kurzfristig); Bau der „Südstraße“ als Verbindungsstraße zwischen Hilfegottesschacht- 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.

Bachsanierung Mittelgrundbach einschließlich Umfeld

**Klimaschutz**

siehe Klimaschutzkonzept ([www.zwickau.de/klimaschutz](http://www.zwickau.de/klimaschutz))

**Verkehr / ÖPNV**

siehe Verkehrsentwicklungsplan und ÖPNV Planung

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

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

**Breitbandversorgung**

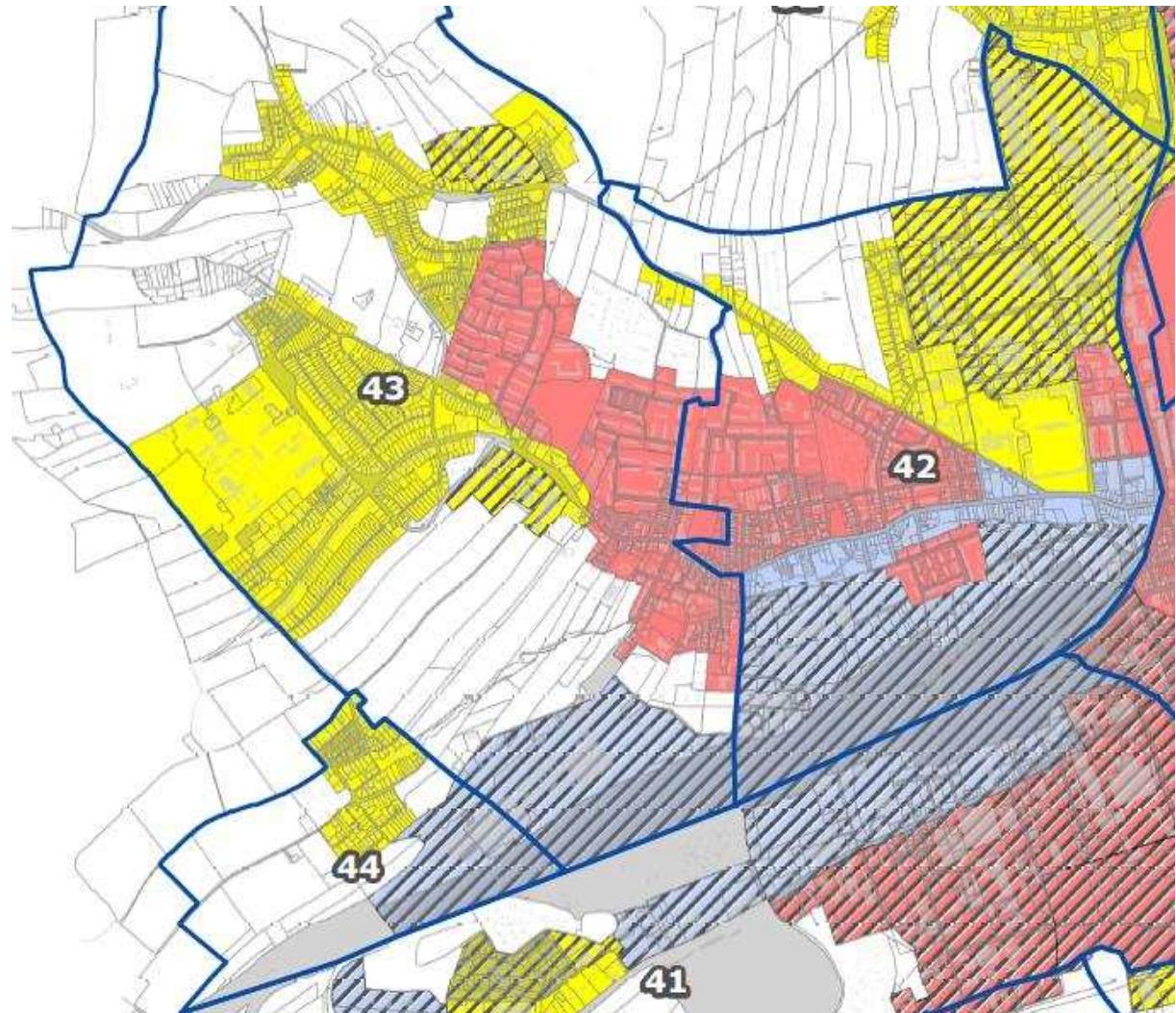
Gemäß dem vorliegenden Gutachten zur Breitbandabdeckung (TKI) gibt es im Bereich des Stadtteiles 41 erhebliche Probleme in der Breitbandversorgung. Durch die LTE-Installation der großen Mobilfunkanbieter können für den überwiegenden Teil der Siedlungsgebiete kurzfristig hohe Übertragungsraten erwartet 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 erüchtigt.

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

**STADTTEILBESCHREIBUNG****Stadtbezirk West**

Stadtteile 42 MARIENTHAL-OST, 43 MARIENTHAL-WEST

September 2013 1

**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**

September 2013 2

**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 Juliet-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

**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 Juliet-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 Steinleiser Str., Stadtgrenze Werdau OT Steinleiser

**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%	

Bevölkerung nach  
Stadtteilen und  
Stadtbezirken**Städtebauliches Entwicklungskonzept INSEK 2025**(nicht amtliche Angaben der  
Statistikstelle der Stadt  
Zwickau)**Einwohnerprognose der Stadt Zwickau (SIKURS) vom April 2011**

2012

STADT ZWICKAU  
AUTOMOBIL- UND  
ROBERT-SCHUMANN-STADTAktualisiert  
am  
21.01.2013

Stadtteil													Prognose SIKURS	Prognose SIKURS	Prognose SIKURS		
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012			
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**

**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 Krankenstiftes Zwickau“, heutiges „Klinikum Heinrich Braun“

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

<b>Stadtteilbeschreibung</b>	<b>SITUATION 2013</b>	<b>Allgemeines Entwicklungsziel</b>
------------------------------	-----------------------	-------------------------------------

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 Bebauungsplangebieten 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 Bülaustraße. Weiterhin bilden die Werdauer Straße (B175) sowie die Olzmannstraße wesentliche Hauptschließungsstraße 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 Gewerbestandorte 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“ feststellt. 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. (städ. 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 teilweise, 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 bestimmen 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 Altabebenreiche 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/bauenumwelt/insek/05-02.php>

**Wichtige Stadtentwicklungsprojekte**

- barrierefreie (u.U. barriearme) 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 (Innenstadtangente bis Kopernikusstraße, Neubau Straßenbahnhabschnitt 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 Marktplatz 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 vorauselende 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](http://www.zwickau.de/klimaschutz) )

**Bebauungspläne**

B-Plan Nr. 098 für das Gebiet Zwickau-Marienthal, Areal ehemaliges RAW Bülaustraße 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/bauenumwelt/insek/05.php>

**Handel**

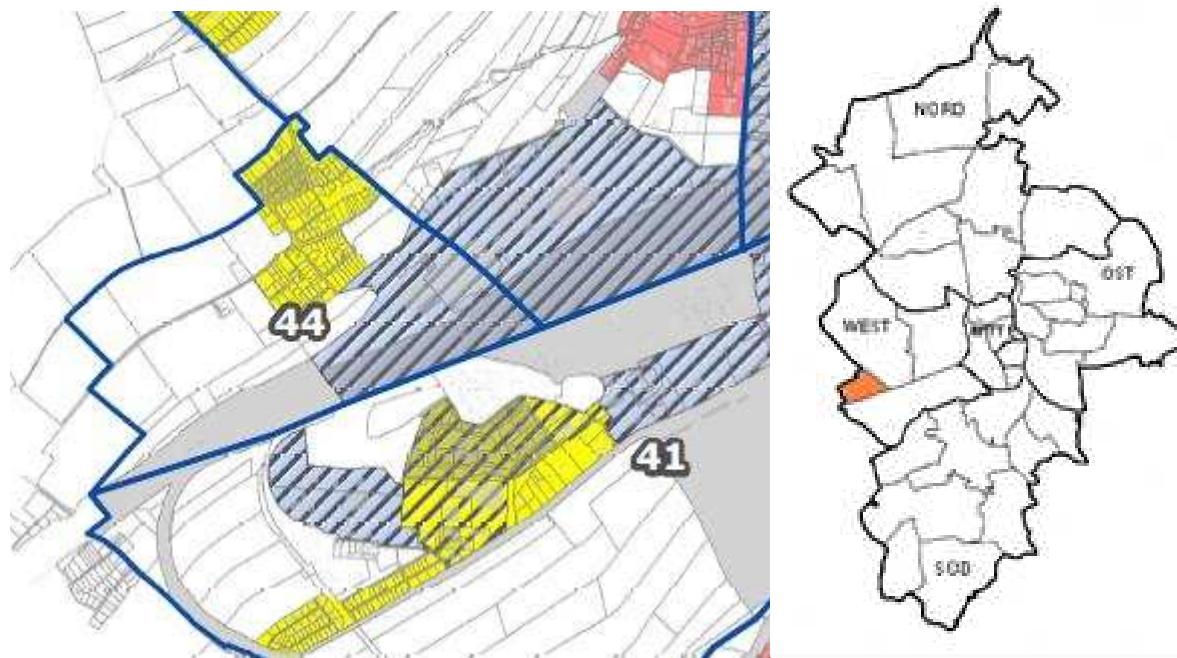
→ Einzelhandels- und Zentrenkonzept  
<http://www.zwickau.de/de/politik/bauenumwelt/insek/05.php>  
 Nahversorgung in den beiden Stadtteilen Marienthal weitestgehend gesichert, Defizite im ST 43 Marienthal-West, z.T. Überkapazitäten im ST 42 Marienthal-Ost, Bedarfsabdeckung über Stadtteilzentrum Marienthal, 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 Lichtenanne 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 Lichtenanne und Werdau OT Steinpleis

**Statistische Angaben**

2012

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

Bevölkerung nach  
Stadtteilen und  
Stadtbezirken  
(nicht amtliche Angaben der  
Statistikstelle der Stadt  
Zwickau)

**Städtebauliches Entwicklungskonzept INSEK 2025**

2012

Aktualisiert  
am  
21.01.2013**Einwohnerprognose der Stadt Zwickau (SIKURS) vom April 2011**

Stadtteil													Prognose SIKURS	Prognose SIKURS	Prognose SIKURS		
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010					
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

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

September 2013 2

**Historische Entwicklung****1908** Eisenbahnwerkstätten/RAW**1939** Eingemeindung der ursprünglich zu Lichtenanne 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. barrierefarme) 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 Lehmabbau 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.

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

September 2013 3

**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

**Klimaschutz**siehe Klimaschutzkonzept ( [www.zwickau.de/klimaschutz](http://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/bauenumwelt/insek/05.php>**Handel**→ Einzelhandels- und Zentrenkonzept <http://www.zwickau.de/de/politik/bauenumwelt/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 (Funkturm Marienthal) können für den überwiegenden Teil der Siedlungsgebiete zusätzlich hohe Übertragungsraten erwartet werden.