

Große Kreisstadt Freital

Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge

Städtebauliches Entwicklungskonzept

„Ortsteilzentrum Deuben“

2. Fortschreibung



Große Kreisstadt Freital

Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge

Städtebauliches Entwicklungskonzept

„Ortsteilzentrum Deuben“

2. Fortschreibung

Auftraggeber: Große Kreisstadt Freital
Dresdner Straße 56/58
01705 Freital

Auftragnehmer: die STEG Stadtentwicklung GmbH
Niederlassung Dresden
Bodenbacher Straße 97
01277 Dresden

Auftragsnummer STEG: 90364

Bearbeitung: Thomas Menzel
Rico Linke
Cornelia Gillis
Kathrin Fasold

Endbericht: **August 2018**

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	3
1 Vorbemerkungen	4
2 Gesamtstädtische Einordnung	6
2.1 Lage und Funktion.....	6
2.2 Historische Entwicklung	7
2.3 Übergeordnete und stadtteilbezogene Planungen	9
2.4 Ableitung der Fördergebietskulisse	12
2.5 Demografische Entwicklung	16
2.6 Wohnraumentwicklung	20
3 Städtebauliche Analyse	22
3.1 Städtebauliche Struktur des Gebietes und Abgrenzung zum Umfeld.....	22
3.2 Kulturdenkmale	25
3.3 Nutzungen.....	28
3.4 Erschließung und Verkehr.....	33
3.5 Grün und Ökologie	35
4 Probleme und Potenziale	36
5 Fotodokumentation	38
5.1 Charakteristische Bebauung im Gebiet.....	38
5.2 Objekte mit Sanierungsbedarf.....	39
5.3 Flächenpotenziale	40
5.4 Auswahl an bedeutenden Nutzungen im Gebiet	41
5.5 Straßen und Verkehr.....	42
5.6 Ungeordnete Freiflächen.....	43
6 Beteiligung	44
7 Stadtteilkonzept	49
7.1 Funktionale Entwicklung.....	50
7.2 Städtebauliche Entwicklung	53
7.3 Energetische Stadtsanierung	57
8 Umsetzungsstrategie	59
8.1 Umsetzungsstand bisheriger Maßnahmen.....	59
8.2 Einzelmaßnahmen Aktive Stadt- und Ortsteilzentren	75
8.3 Flankierende Maßnahmen	77
8.4 Künftige Schwerpunktmaßnahmen	79
8.5 Kosten- und Finanzierungsübersicht.....	89
8.6 Übergangsszenario	91
9 Anlagen	92
9.1 Indikatorenübersicht und Monitoring	93
9.2 Planübersicht	95

1 Vorbemerkungen

Stadtentwicklung in Freital

Ein Schwerpunkt der Stadtentwicklung in Freital ist die **Stärkung zentraler Stadtstrukturen**. Durch den Einsatz von Fördermitteln aus den Programmen der Städtebauförderung sowie weiteren EU- und Landesprogrammen konnten in den innerstädtischen Fördergebieten in den vergangenen Jahren eine Reihe von Neuordnungs- und Aufwertungsmaßnahmen realisiert werden. Damit ist es u. a. gelungen, die Wohn- und Lebensqualität in den zum Teil eng bebauten und durch Verkehr und Industrie überdurchschnittlich stark belasteten Gebieten signifikant zu verbessern. Im Stadtteil Deuben konnten die Quartiere sowohl im Sanierungsgebiet als auch im Stadtumbaugebiet an aktuelle Erfordernisse angepasst und gestärkt werden. Vor dem Hintergrund der erst 2006 erfolgten Erweiterung für Teilbereiche des Gebietes als Teil des bestehenden **Sanierungsgebietes „Deuben“** (Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme, SEP), konnten bisher nur wenige **vorbereitende Maßnahmen** realisiert werden. Der Abschluss der Stadtumbaugebietskulisse Deuben sowie die anstehende Schließung des Förderprogramms SEP hatten zur Folge, dass der in den konzeptionellen Untersuchungen festgestellte Förderbedarf und geplante Finanzrahmen für das Erreichen der Gebietsziele nicht mehr vollständig mit Fördermitteln bedient werden konnte. Letzte Maßnahmen im SEP werden nach der erfolgten Verlängerung bis 2019 abfinanziert. Parallel liefen seit 2008 **Revitalisierungsmaßnahmen** über das Landesbrachenprogramm sowie die EFRE-Brachflächenrevitalisierung, so z. B. an der Bahnhofstraße und zuletzt an der Dresdner Straße.

SOP-Gebiet „Ortsteilzentrum Deuben“

In dem Bestreben, innerhalb der bandartigen Stadtstruktur dezentrale Ortsteilzentren zu entwickeln, wurde 2010 das Gebiet „Ortsteilzentrum Deuben“ abgegrenzt. Dieses ursprüngliche Gebiet liegt zwischen Bahndamm im Westen und Weißeritz im Osten. Die nördliche Begrenzung bilden das Technologie- und Gründerzentrum und der Neumarkt. Im Süden definieren S- und Busbahnhof sowie der Kreuzungsbereich Dresdner Straße/Poisentalstraße den Abschluss. Die so eingeschlossene Fläche hatte eine Größe von 13,6 ha.

Um die bis dahin erzielten Ergebnisse und die **weiterführende Aufwertung des Ortsteilzentrums Deuben** für die Zukunft zu sichern, erfolgte 2011 auf Basis eines SEKO eine Neuantragstellung **im Bund-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (SOP)“**. Eine wohnortnahe Versorgung mit Waren und Dienstleistungen, kulturelle und freizeitorientierte Einrichtungen sowie qualitativ hochwertige Freiräume als Orte der Erholung und Begegnung sollen zu einem im Ganzen intakten Funktionsgefüge vernetzt und städtebaulich aufgewertet werden. Das Ortsteilzentrum soll dabei gute Erreichbarkeit und seine Bedeutung als zentraler Verkehrsknotenpunkt mit einer erhöhten Aufenthaltsqualität verbinden und zugleich den städtebaulichen Ansprüchen an ein modernes Zentrum genügen. Die bereits 1924 im Generalbebauungsplan vorgesehene Schaffung eines Zentrums für die Stadt Freital, geprägt durch ihre Bandstruktur, findet somit künftig eine adäquate funktionale und räumliche Umsetzung in Form eines Ortsteilzentrums für die umliegenden Stadtgebiete. Die Programmaufnahme erfolgte ebenfalls 2011.

Erweiterung SOP-Gebiet und 1. Fortschreibung SEKO

Im Zuge der weiteren Gebietsentwicklung wurde deutlich, dass für die Erlangung der Ziele im Gebiet aber auch für die Beförderung gesamtstädtischer Entwicklungsanliegen eine **Erweiterung des Gebietes über die Weißeritz hinaus** sinnvoll ist. Hintergrund ist die langfristige Absicht, die Weißeritz und unmittelbar angrenzende Areale gezielt als qualitativ hochwertige Stadträume zu entwickeln. Die guten Erfahrungen bisheriger Stadtentwicklungsmaßnahmen, u. a. im Mühlenviertel, zeigen, dass in diesem Entwicklungsansatz erhebliche Potenziale liegen. Zudem soll durch eine gezielte Anbindung umliegender Einwohnerschwerpunkte eine Belebung des Ortsteilzentrums Deuben erreicht werden. In dieser Hinsicht übernimmt das Erweiterungsgebiet eine **wichtige Brückenfunktion**.

Das im Rahmen der Erweiterung abgegrenzte Gebiet liegt südlich der Weißeritz und umfasst eine Fläche von rund 6,7 Hektar. Entwicklungsschwerpunkte dieses Teilgebietes sind die Gewerbeansiedlungen unmittelbar an der Weißeritz, die Industriebrache ehemalige Lederfabrik und der Sachsenplatz. Ein Großteil des Areals bedarf einer grundlegenden Neuordnung. Diese wurde auf die für das bisherige SOP-Gebiet festgeschriebenen Entwicklungsabsichten abgestimmt.

Mit der bereits 2012 erfolgten Erweiterung des Gebietes soll die gesamtheitliche Entwicklung des Gebietes mit Einbindung des Sachsenplatzes und der dortigen Wohn- und Geschäftshäuser sowie der umliegenden Strukturen in das Ortsteilzentrum sowie die übergeordnete Anbindung an das Naturschutzgebiet Windberg gewährleistet werden. Der Weißeritzraum wird dabei gleichsam als verbindendes Element verstanden. Die zukünftige Entwicklung soll zu einer weiteren Vernetzung der Quartiere führen. Hauptziel bleibt die funktionale und räumliche Umsetzung in Form eines Ortsteilzentrums für die umliegenden Stadtgebiete.

2. Fortschreibung SEKO

Die **2. Fortschreibung des SEKOs** aktualisiert die bestehenden Missstände und Potenziale und benennt Maßnahmen zur Bewältigung des funktionalen und räumlichen Strukturwandels im Gebiet. Es baut dabei auf die Zielstellungen der vorhandenen Konzepte und Quartiersstudien sowie vor allem des Sachstandsberichtes zum SOP-Gebiet von 2016 auf. Das bestehende Einzelhandels- und Zentrenkonzept ordnet das Gebiet als zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereich ein.

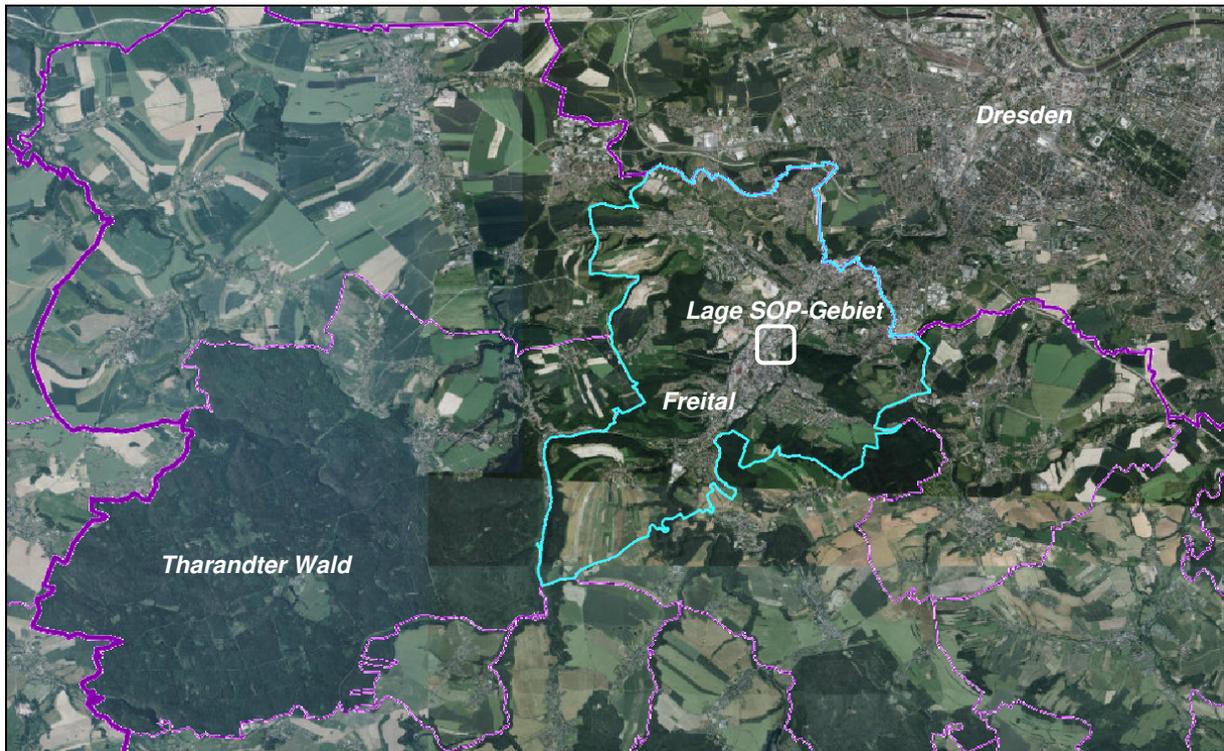
Die 2. Fortschreibung des SEKOs „Ortsteilzentrum Deuben“ bündelt die künftigen Maßnahmen im Kapitel „Umsetzungsstrategie“ und stellt diese in einen städtebaulichen und funktionalen Kontext. Sie umfasst alle bisherigen Konzeptbestandteile. Wesentliche Zielstellungen wurden bereits im Technischen und Umweltausschuss der Großen Kreisstadt Freital am 28.02.2018 vorgestellt.

2 Gesamtstädtische Einordnung

2.1 Lage und Funktion

Die Stadt Freital liegt südwestlich des Oberzentrums Dresden, an das sie unmittelbar angrenzt. Seit der sächsischen Kreisgebietsreform 2008 gehört die Stadt zum Kreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge.

Einordnung der Stadt zwischen Landeshauptstadt Dresden und Tharandter Wald



Quelle: http://egov.rpl.sachsen.de/rapis_portal.html

Freital nimmt mittelzentrale Funktionen wahr. Besondere Bedingungen ergeben sich aus der räumlichen Nähe zur Landeshauptstadt, in deren Verflechtungsbereich Freital liegt.

Die Lage zwischen den überregionalen Verbindungsachsen B 170, B 173 mit kurzen Anschlusswegen zu den Bundesautobahnen A 17 und A 4 ermöglicht eine gute Erreichbarkeit der Stadt. Der Flughafen Dresden ist ca. 15 km entfernt.

Neben den genannten Gegebenheiten sind es vor allem die industrielle Bedeutung und die naturräumlichen Gegebenheiten im Weißeritztal und auf den angrenzenden Höhen, die die Stadt und das Selbstverständnis ihrer Bürger prägen. Freital ist ehemaliger Standort des Steinkohle- und Uranbergbaus, die Stahlindustrie (Edelstahl) ist nach wie vor von Bedeutung.

Das Stadtgebiet umfasst auf einer Fläche von 40,45 km² die Kernstadt Freital und sechs ländliche Ortsteile. Am 31.12.2016 lebten 39.361 Einwohner in Freital.

Die Stadt Freital entstand 1921 durch den Zusammenschluss der Gemeinden Deuben, Döhlen und Potschappel. Diese Siedlungskerne entwickelten sich zu dezentralen Zentren innerhalb der Kernstadt Freital. Das Gebiet „Ortsteilzentrum Deuben“ befindet sich am Verkehrsknotenpunkt aus Dresdner Straße und Poisenttalstraße und damit in zentraler städtischer Lage. Mit der geplanten Etablierung eines neuen Stadtzentrums wird der Gebietsabschluss zur 100-Jahr-Feier im Jahr 2021 angestrebt.

2.2 Historische Entwicklung

Die Geschichte der Stadt Freital umfasst nur knapp ein Jahrhundert und ist damit vergleichsweise kurz. Kulturhistorisch und siedlungsgeschichtlich reicht die Geschichte des heutigen Stadtgebietes und der Region natürlich deutlich weiter zurück. Der Plauensche Grund und seine Nebentäler gehören, wie bronze- und eiszeitliche Funde belegen, zu den ältesten Siedlungsgebieten Sachsens.

Erst im Mittelalter erfolgte eine Übernahme des Gebietes durch deutsche Bauern. In dieser Zeit war neben der Holzwirtschaft und der Flößerei auch die Landwirtschaft in den Tälern vorherrschend. Vor allem der Obstbau, im Talkessel des Plauenschen Grundes, erlangte überregionale Bedeutung.

Bergbau und Industrialisierung - Stadtgründung

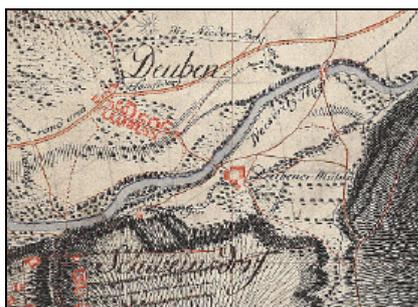
Im 16. Jahrhundert wandelte sich die Wirtschaftsstruktur mit der Entdeckung von Steinkohlevorkommen grundlegend. Mehrere Kohlegruben entstanden. Im 19. Jahrhundert kamen Verarbeitungsbetriebe hinzu. Die Stahlindustrie entwickelte sich.

Infolge des verstärkten Zuzugs und des anhaltenden Flächenbedarfs für Industrie und Gewerbe wuchsen die bislang eigenständigen Ortschaften zu einem durchgängig besiedelten Bereich zusammen. Folgerichtig kam es im Jahr 1921 zum Zusammenschluss der Orte Deuben, Döhlen und Potschappel zur Stadt Freital.

In den 1950er Jahren wurde der Steinkohleabbau in Freital endgültig eingestellt. 1952 wurde Freital Kreisstadt und Verwaltungssitz des neu gegründeten Kreises Freital im Bezirk Dresden.

Aufgrund der zahlreichen Industriebetriebe (u. a. Edelstahlwerk, Glaswerk, Papierfabrik) musste die Stadt Freital oft starke Luftschadstoffbelastungen hinnehmen. Auch die Deponien des Bergbaus und des Stahlwerks führten zu starken Belastungen der Natur. Die Stadt expandierte in die Nebentäler und auf die angrenzenden Höhen.

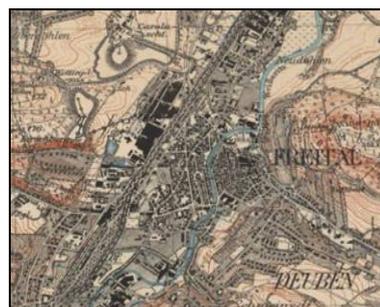
Anhand historischer Karten* kann am Beispiel von Deuben die Entwicklung der Stadt Freital zwischen etwa 1800 und 1942 nachvollzogen werden.



Grafik 1:
Das "Berliner Exemplar" der von 1780 bis 1806 durchgeführten topographischen Landesaufnahme von Sachsen, Section Freital-Deuben



Grafik 2:
Topographische Karte Sachsen 1:25.000, Blatt 60: Section Freital-Deuben, 1886.



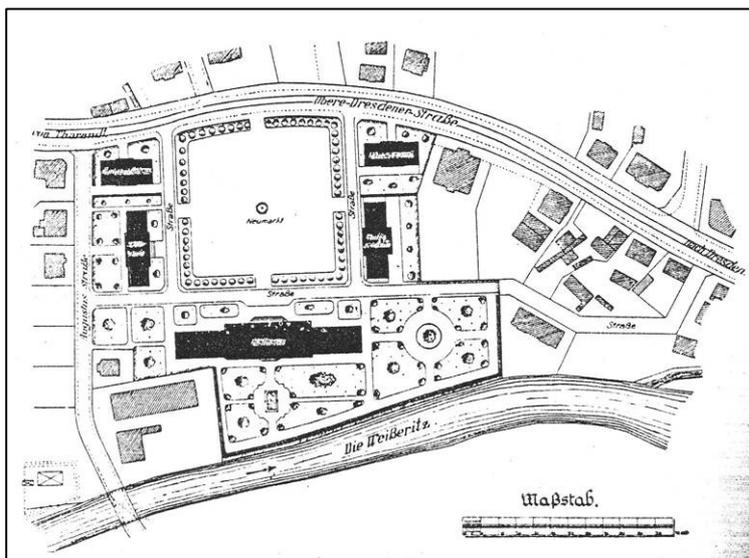
Grafik 3:
Topographische Karte Sachsen 1:25.000, Blatt 60: Section Freital-Deuben, 1942.

*Quelle: © SLUB/Deutsche Fotothek, SLUB/ Kartensammlung 2007

Städtebauliche Entwicklung

Nach erfolgtem Zusammenschluss 1921 galt das Augenmerk einer gemeinsamen Stadtentwicklung. Die in vielerlei Hinsicht aufstrebende Stadt entwickelte ehrgeizige Ziele. Mit modernen Wohnquartieren, eindrucksvollen öffentlichen Bauten und einer anspruchsvollen Stadtarchitektur sollte den neuen Ansprüchen einer aufstrebenden Industriestadt entsprochen werden.

Der Generalbebauungsplan von 1924 sah das Zentrum der neu entstandenen Stadt in Deuben vor.



Der heutige Neumarkt sollte als zentraler Platzbereich gestaltet und von einem Rathausneubau und weiteren öffentlichen Großbauten begrenzt werden.

Die einzigen Objekte, die dieser Planung folgend umgesetzt wurden, sind das so genannte Stadthaus an der Dresdner/Ecke Leibkestraße und das an der gegenüberliegenden Platzkante liegende Gebäude (heute DRK).

Bild: Bebauungsplan Neumarkt, 1924

Quelle: Stadtverwaltung Freital

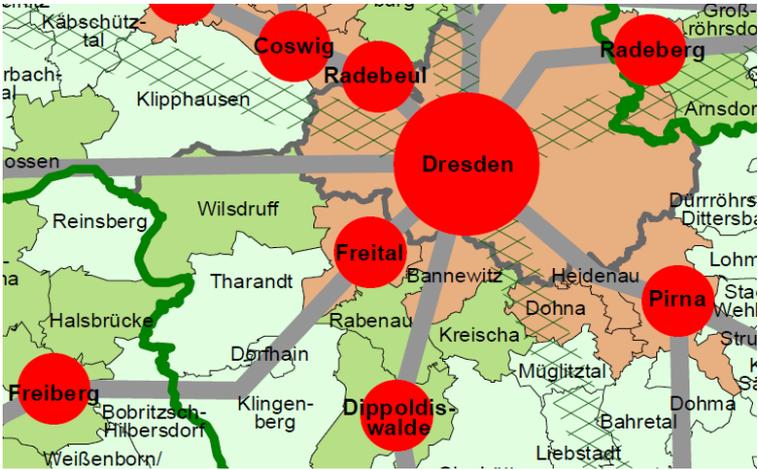
Entwicklung nach 1990

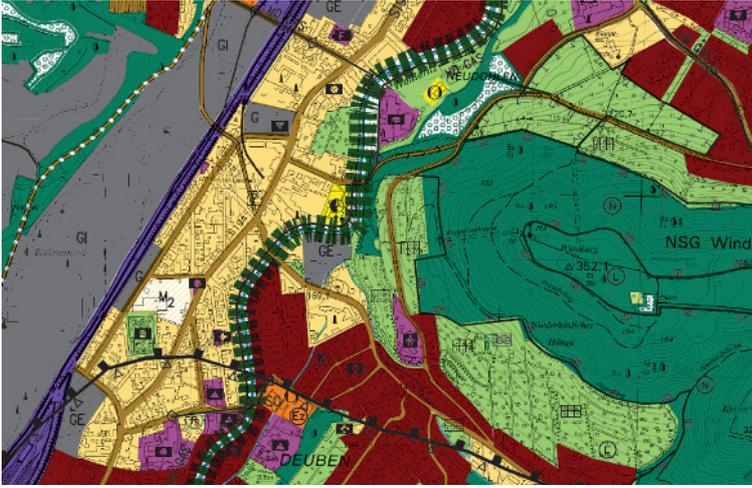
Infolge des Strukturwandels reduzierten viele Industriebetriebe ihre Belegschaft, einige wurden geschlossen. Der Verlust an Arbeitsplätzen vor Ort konnte durch die Nähe zur Landeshauptstadt und die gute Verflechtung mit dieser, teilweise kompensiert werden. Dennoch stieg die Arbeitslosenquote auf über 10 Prozent. 1994 wurde Freital nicht Kreissitz des neuen Weißeritzkreises, sondern erhielt den Status einer Großen Kreisstadt.

2002 richtete das Weißeritz-Hochwasser erheblichen Schaden an. Im Zuge der Beseitigung von Flutschäden mussten mehrere, bereits weitgehend verfallene Gebäude u. a. an der Poisenttalstraße und am Sachsenplatz abgerissen werden. Zahlreiche Bauten und Straßen wurden instand gesetzt und saniert. Die Umsetzung von Hochwasserschutzmaßnahmen dauert teils noch an, jedoch sind bedeutende Fortschritte gemacht worden.

2.3 Übergeordnete und stadtteilbezogene Planungen

Die Stadtentwicklung wird durch die Vorgaben der überörtlichen Planungen und ihre Umsetzung in städtischen Fach- und Rahmenplanungen gesteuert.

Planwerk	Stand	Kernaussagen
Überörtliche Planung		
Landesentwicklungsplan Sachsen	2013	<p>Der LEP weist Freital als Mittelzentrum im Verdichtungsraum Dresden an der überregionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse aus. Das Mittelzentrum ist dabei als regionales Wirtschafts-, Bildungs-, Kultur-, und Versorgungszentrum zu sehen und hat die Aufgabe, die Stabilisierung des ländlichen Raumes zu sichern und zu stärken (Z 1.2.7). Zum Mittelbereich der Stadt gehören die Kommunen Tharandt, Dörnhain und Rabenau. Die Kommune Wilsdruff, die im Mittelbereich von Freital liegt, liegt zugleich im Überschneidungsbereich mit dem Oberzentrum Dresden.</p>  <p>Karte 1: Raumstruktur Quelle: LEP 2013</p>
Regionalplan "Oberes Elbtal/ Osterzgebirge" (2. Fortschreibung)	09/2017	<p>Der Regionalplan weist die Stadt Freital als Mittelzentrum im Verdichtungsraum aus.</p> <p>Die Mittelzentren sollen als intraregionale Versorgungs-, Bildungs- und Wirtschaftsstandorte gesichert und gestärkt werden. Vorhandene einzelne oberzentrale Funktionen im Forschungs- und Bildungsbereich sollen gesichert werden.</p> <p>Als Mittelzentrum im Verdichtungsraum soll sich die Stadt Freital in ihrer Versorgungs- und Wirtschaftsfunktion unter Berücksichtigung ihrer räumlichen Verflechtungen so entwickeln, dass die Funktionsfähigkeit der Oberzentren nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>Die Mittelzentren sind durch leistungsfähige Verkehrsverbindungen mit den jeweiligen Oberzentren zu vernetzen. Durch die S-Bahn und Regionalbahn sowie die Stadtbuslinien wurde in Freital diesbezüglich bereits eine gute Vernetzung innerhalb der Stadtteile aber auch den Umlandkommunen geschaffen.</p>

Planwerk	Stand	Kernaussagen
Gesamtstädtische Planungen/Konzeptionen		
Flächennutzungsplan	05/2006	<p>Die Stadt Freital verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der Plan umfasst die Kernstadt und alle ländlichen Ortsteile. Der zum Zeitpunkt der Eingemeindung vorliegende FNP der Gemeinde Pesterwitz wurde in die Flächennutzungsplanung der Gesamtstadt übernommen und angepasst. Das Fördergebiet wurde darin überwiegend als Mischgebiet ausgewiesen, getrennt durch die Grünbereiche entlang der Weißeritz.</p> 
Integrierte Stadtentwicklungsplanung	10/2001 09/2007	<p>2001 wurde eine fachübergreifende Rahmenkonzeption für die gesamtstädtische Entwicklung unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung erarbeitet und daraus eine gesamtstädtische Entwicklungsstrategie abgeleitet. Diese wurde untersetzt mit Entwicklungszielen für einzelne Stadtteile und Fachbereiche. Stadtgebieten mit besonderem Entwicklungsbedarf wurden identifiziert. Mit der 2007 erfolgten Fortschreibung des INSEKs erfolgte der Fokus auf die festgelegten Städtebaufördergebiete, respektive Stadtumbaugebiete. (s. Kapitel 2.4)</p> <p>2018 begann die Fortschreibung der gesamtstädtischen Entwicklungsstrategie. Das INSEK 2030 soll wesentliche Fortschritte der vergangenen Jahre dokumentieren, den aktuellen Handlungsbedarf belegen und vor allem Ziele und Maßnahmen für die kommenden Jahre festlegen. Synergieeffekte ergeben sich mit dem wesentlichen Maßnahmenschwerpunkt Stadtzentrum bis 2021 in Deuben sowie der Verankerung weiterer Schwerpunktmaßnahmen, so u. a. der Lederfabrik. In drei Arbeitsgruppen werden die Prioritäten festgelegt. Der laufende INSEK-Prozess ist bis 2020 angelegt.</p>
Einzelhandels- und Zentrenkonzept	07/2011	<p>Machbarkeitsstudie für die Weiterentwicklung des innerstädtischen Zentrums in Freital im Rahmen eines BID-Projektes. Deuben und Potschappel werden als sogenannte A-Zentren mit regionaler Versorgungsfunktion definiert. Die dargestellten Entwicklungsstrategien decken sich mit den Aussagen des SEKOs „Ortsteilzentrum Deuben“</p>

Planwerk	Stand	Kernaussagen
Stadtteilbezogene Planungen/Konzeptionen		
Sanierungsgebiet „Freital Deuben“, hier u. a. VU Deuben 1993, NOK Deuben 2001 sowie VU Deuben Erw. 2007	03/1993 07/2001 04/2007	Teile des Ortsteilzentrums Deuben wurden bereits 2007 als Erweiterungsgebiet des bestehenden SEP-Gebietes untersucht und 2007 förmlich aufgenommen. Zielsetzung war die forcierte Entwicklung eines Ortsteilzentrums. Das Neuordnungskonzept sah den Rückbau nahezu aller im Gebiet vorhandenen Gewerbebauten sowie des ehemaligen Gasthofes vor, um damit Voraussetzungen für eine grundlegende funktionale und städtebauliche Neuordnung zu schaffen. Dies ist inzwischen weitgehend erfolgt. Der SEP-Abschluss ist für 2019 vorgesehen.
Städtebauliches Entwicklungskonzept „Deuben“	2011	Nach Abschluss der Stadtumbaumaßnahmen im Rückbaugelände lag das Augenmerk auf der weiteren Entwicklung des nördlichen Teils der Gebietskulisse. Ziel war es, die funktionalen und städtebaulichen Missstände in diesem Teilbereich zu beheben und einen Anschluss an die angrenzenden Quartiere, insbesondere an das neu entstehende Ortsteilzentrum Deuben, zu erreichen. Ein Neuantrag erfolgte nicht.
Städtebauliches Entwicklungskonzept „Döhlen“ mit Fortschreibung	2011 02/2015	Im Rahmen der Fortschreibung sollte das Gebiet um den östlich der Weißeritz gelegenen Bereich erweitert werden. Dies wurde seitens der SAB aufgrund der Überlagerung mit dem SOP-Gebiet nicht genehmigt.
Technologie- und Gründerzentrum Freital Standortanalyse und Objektplanung	09/2009 10/2010	Untersuchung der Rahmenbedingungen für die Errichtung eines Gewerbebezentrums für drei alternative Standorte in innerstädtischer Lage mit Objektplanung für den favorisierten Standort Dresdner Straße/Bahnhofstraße. Inzwischen ist das Bauvorhaben vollzogen, die Flächen im Gebäude sind nahezu ausgelastet. Zusätzlich wurde das Umfeld neu gestaltet.
Windberg-Park am Neumarkt Entwurfsplanung	04/2010 2012	Entwurfsplanung für die Neugestaltung des Neumarktes und der angrenzenden Freiflächen bis zur Weißeritz. Das Areal wurde in verschiedene Funktionsbereiche unterteilt. Die Gestaltungsvorschläge berücksichtigen die innerstädtische Lage und Funktion des Neumarktes. Auf den angrenzenden Flächen entstand inzwischen eine attraktive Landschaft am Fluss für Aufenthalt, Spiel und Freizeit. 2012 erfolgte eine Überarbeitung des Entwurfs für den Neumarkt mit einer verbesserten Anbindung an das Technologie- und Gründerzentrum und der damit verbundenen Umgestaltung des Abschnitts der Dresdner Straße. Auch dies wurde in Teilen bereits umgesetzt. Der Abschluss der Neumarktgestaltung ist Schwerpunkt dieser SEKO-Fortschreibung.
Erschließungskonzept Dresdner Straße	2012	Im Rahmen des Erschließungskonzeptes wurden Umgestaltungsmöglichkeiten der Dresdner Straße untersucht. Dazu gehören Veränderungen des Straßenquerschnitts sowie die Festlegung der Anbindung der Quartiere des künftigen Ortsteilzentrums Deuben.

2.4 Ableitung der Fördergebietskulisse

Im Jahr **2001** wurde für die gesamte Stadt Freital ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) erarbeitet. Dieses wurde unter dem Titel „**Freital 2020 – Arbeiten, Wohnen, Lebensgefühl**“ im Jahr **2007** für die Fördergebiete der Stadt Freital fortgeschrieben.

Ausgehend von einer Analyse gesamtstädtischer Rahmendaten und Zusammenhänge wurden die Entwicklungen in den Fördergebieten dargestellt und die geplanten Stadtumbau- bzw. Sanierungsmaßnahmen für diese Stadtgebiete aktualisiert bzw. neu festgelegt.

Inzwischen stehen die Sanierungsgebiete kurz vor dem Abschluss. Die Stadtumbaugebiete wurden bereits fast vollständig geschlossen, auch die letzten zwei laufenden Gebiete in Wurgwitz und Zuckerode werden bis 2020 beendet. Ebenfalls zeitnah vor dem Abschluss steht das Gebiet der Sozialen Stadt in Potschappel.

Städtebauförderprogramm	Gebiet	Durchführungszeitraum
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (SOP)	Ortsteilzentrum Deuben	laufend (2011 bis 2021*)
Soziale Stadt (SSP)	Potschappel	laufend (2011 bis 2020)
Stadtumbau Ost (SUO)	Am Burgwartsberg	11/2006 bis 06/2008 bereits abgeschlossen
	Burgk	11/2009 bis 06/2008 bereits abgeschlossen
	Deuben	10/2003 bis 09/2012 bereits abgeschlossen (LSP/SUO)
	Döhlen I	2004 bis 2015 bereits abgeschlossen
	Döhlen II	11/2006 bis 09/2012 bereits abgeschlossen
	Döhlen	2004 bis 2017
	Hainsberg/Coßmannsdorf	... bis 09/2012 bereits abgeschlossen
	Kleinnaundorf	11/2006 bis 06/2008 bereits abgeschlossen
	Raschelberg/Schweinsdorf	10/2003 bis 09/2012 bereits abgeschlossen
	Weißig	11/2006 bis 02/2010 bereits abgeschlossen
	Wurgwitz	laufend (2012 bis 2020)
	Zuckerode	1993 bis 09/2012 bereits abgeschlossen (LSP, StWENG)
	Zuckerode	laufend (2003 bis 2018)
Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (SEP)	Deuben	laufend (1994 bis 2020)
	Potschappel	laufend (1995 bis 2019)

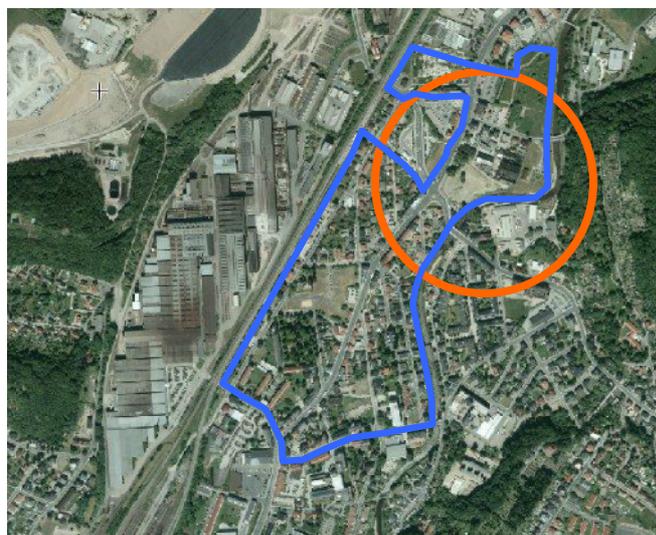
Tabelle: Übersicht Fördergebiete der Stadt Freital

Quelle: Stadtverwaltung Freital, 2018

* zzt. in Abstimmung mit SMI/SAB Erweiterung Hainsberg/Coßmannsdorf in Vorbereitung, zusätzlich Verlängerung gepl.

Damit hat in den letzten Jahren der Prozess der Stadterneuerung einen stetigen Wandel erlebt, einhergehend mit den wechselnden Problemstellungen der Stadtentwicklung. Mit dem zzt. in Überarbeitung befindlichen INSEK sowie den geplanten vorbereitenden Maßnahmen (Gebietskonzepte) werden die Weichen für die nächsten Jahre neu gestellt. Im Zentrum steht dabei – gerade vor dem Hintergrund des Jubiläumsjahres 2021 für die Stadt Freital (100 Jahre Stadtgründung) – die bauliche Neufassung des Stadtzentrums sowie die Entwicklung der Quartiere im Umfeld im lfd. Gebiet „Ortsteilzentrum Deuben“.

Das bestehende SOP-Gebiet überlagert sich mit dem nördlichen Bereich des **Sanierungsgebietes Deuben**. Das Erweiterungsgebiet der SOP-Gebietskulisse überlagerte sich zeitweise mit inzwischen abgeschlossenen Stadtumbaugebieten. Das Übergangsszenario wird im Kapitel Umsetzungsstrategie ausführlich dargestellt.



Überlagerung Fördergebiete
(siehe auch separate Karte)



Ortsteilzentrum



Sanierungsgebiet Deuben

Quelle: RAPIS

Sanierungsgebiet Deuben

	Gebietsgröße in ha	Zustimmung der Bewilligungsstelle
Ursprüngliches Fördergebiet	25,5	28.05.1993
1. Erweiterungsgebiet	1,5	k. A.
2. Erweiterung	9,9	24.07.2006
Fördergebiet einschließlich Erweiterungsgebiete	36,9	

- durch Sanierungssatzung räumlich abgegrenztes Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB mit Rechtsverbindlichkeit seit 28.05.1993
- Vorbereitende Untersuchungen/Neuordnungskonzept mit Beschluss vom 28.04.1990

Das SEP Deuben wurde im Rahmen des FSA 2018 überprüft und hinsichtlich der Sanierungsziele, die bis zum Ende des Durchführungszeitraums noch oberste Priorität haben, aktualisiert. Im Sanierungsgebiet konnten erhebliche Sanierungsfortschritte erreicht werden. Im nördlichen Teilbereich, der erst 2006 als Erweiterungsgebiet rechtskräftig wurde, begann die Stadt zügig Grunderwerbe und Ordnungsmaßnahmen zu realisieren, die Voraussetzungen und erste Schritte für die Entwicklung eines Ortsteilszentrums darstellen. Diese Zielstellungen verbunden mit konkreten Maßnahmen werden im aktuellen SOP-Gebiet fortgeführt.

Nachfolgend werden die Kernaussagen des gesamtstädtischen Entwicklungskonzeptes „Freital 2020“ in Bezug auf das Gebiet „Ortsteilzentrum Deuben“ zusammenfassend dargestellt:

Fachkonzept/ Kernaussage	Bezug zum Gebiet „Ortsteilzentrum Deuben“	Umsetzungsstand/ Aktualität
Städtebau und Denkmalpflege		
<p><u>Sanierung/Rückbau und Aufwertung mit dem Ziel, die Innenstadt zu stärken</u></p> <p>Schwerpunkt Brachenrevitalisierung, Nachverdichtung für Wohnen, Gewerbe und Mischung mit Zentrumsfunktionen</p>	<p>Nachnutzung von Industriebrachen (Gebäude und Freiflächen)</p> <p>Abbruch nicht nachnutzbarer Objekte</p> <p>Nachverdichtung zur Verbindung/ Abrundung bestehender Baustrukturen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Neubau Technologie- und Gründerzentrum (2012/13) • Ankauf relevanter Flächen durch die Stadt (Verfügbarkeit gesichert) • Rückbau ehem. Gasthof mit Mitteln der Brachflächenrevitalisierung • Rückbau Kraftwerkshalle und angrenzende Gewerbebauten mit Mitteln der Brachflächenrevitalisierung
<p><u>Weiterentwicklung von Freiflächen und Plätzen in der Stadt</u></p> <p>Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes auch im Zusammenhang mit vorgenommenen Rückbauten</p>	<p>Festlegung einer Zwischen- und/oder Nachnutzung der Rückbauflächen</p> <p>Maßnahmen zur barrierearmen Freiraumgestaltung im gesamten Gebiet</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Entwurfsplanung für Umgestaltung Neumarkt und angrenzende Bereiche • Realisierung Hochwasserschutzmaßnahmen nördlich Leßkestraße (2012)
Wohnen		
<p><u>Reduzierung der Leerstandszahlen</u></p> <p>Rückbau nicht mehr benötigten Wohnraums auf der Grundlage einer Bedarfsanalyse und in Abstimmung mit städtebaulichen Zielstellungen</p>	<p>Rückbau konzentriert sich auf die ausgewiesenen Stadtumbaugebiete.</p> <p>Innerhalb des Gebietes liegt die Priorität auf der Stärkung innerstädtischen Wohnens.</p>	<p>erneute Prüfung künftiger Bedarfe aus gesamtstädtischer Sicht und aus Sicht der Wohnungseigentümer</p>
<p><u>Strukturelle Anpassung des Mietwohnungsmarktes</u></p>	<p>Angebot an preiswertem Wohnraum, kleinen Wohnungsgrößen mit barrierearmem Umfeld</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Bebauung Leßkestraße (in Abstimmung mit Hochwasserschutz) • mögliche Nachverdichtung im Bereich der Abbruchflächen speziell für besondere Wohnformen prüfen
<p><u>Förderung der sozialen Mischung</u></p> <p>Integration verschiedener Wohnformen, Altersgruppen und Standards</p>	<p>Mischung ist durch Eigentümerstruktur, verschiedene Wohnformen und verschiedene Standards gegeben</p>	<p>Errichtung Mietwohnungen und selbstgenutzten Wohneigentums auf den ausgewiesenen Flächen.</p>
<p><u>Verbesserung der Standortfaktoren</u></p> <p>Wohnumfeld, Versorgungsinfrastruktur, Anbindung</p>	<p>gute wohnortnahe Versorgungsinfrastruktur, gute Erreichbarkeit ist gewährleistet</p>	<p>schrittweise Umsetzung der Stadtentwicklungsmaßnahmen in allen Handlungsfeldern</p>
Wirtschaft/Arbeitsmarkt/Tourismus		
<p><u>Sicherung der Gewerbe- und Industriestandorte sowie der Arbeitsplätze</u></p>	<p>Nachfrage nach Büro- und Gewerbeflächen</p>	<p>Neubau Gründerzentrum Fertigstellung 2013</p>
<p><u>Bedarfsgerechter Ausbau des Handels- und Dienstleistungsangebotes</u></p>	<p>Beseitigung des Geschäftsleerstandes</p> <p>Ergänzung des Angebotes</p> <p>Vernetzung der Angebote und Einrichtungen</p>	<p>Erarbeitung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (2011)</p>

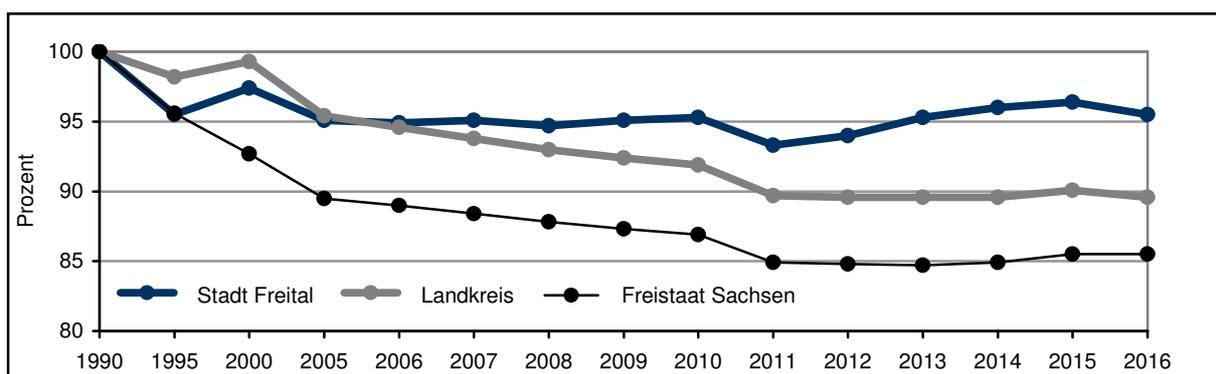
Fachkonzept/ Kernaussage	Bezug zum Gebiet „Ortsteilzentrum Deuben“	Umsetzungsstand/ Aktualität
Verkehr/Technische Infrastruktur		
<u>Anpassung der technischen Infrastruktur</u>	Rückbau von Erschließungsanlagen im Zuge der geplanten Abbruchmaßnahmen technische Erschließung der Baustandorte (Gründerzentrum, Leßkestraße, neues Stadtzentrum, Areal Umweltdienste)	Umsetzung zum Teil Brachflächenrevitalisierung
<u>Anpassung der Verkehrsinfrastruktur</u>	Erschließung der innerstädtischen Flächenpotenziale	Erstellung Verkehrskonzeption
<u>Sicherung/Ausbau des ÖPNV-Angebotes</u>	wichtiger Verkehrsknotenpunkt mit Verknüpfung der verschiedenen Verkehrsarten Optimierung der Übergänge Richtung S-Bahn und Parkplatz notwendig Anbindung an zentrale Einrichtung verbessern	Neugestaltung des Busbahnhofs abgeschlossen P+R-Platz vorhanden Vertaktung des Linienverkehrs erfolgt
Umwelt		
<u>Renaturierung</u>	Flächenentsiegelung/Grünordnung nach Rückbaumaßnahmen	Rückbau ehem. Gasthof weitere Abbruchmaßnahmen über Brachflächenrevitalisierung Hochwasserschutzmaßnahmen am Poisenbach/Hüttenbach, Neugestaltung Areal am Mühlgraben notwendig
<u>Grünordnung</u>	Sicherung vorhandener Grünbestände, Wohnumfeldgestaltung unter ökologischen und grünplanerischen Aspekten	Realisierung „Windberg-Park“, gestalterischer Abschluss Neumarkt
<u>Förderung regenerativer Energien</u>	energieeffiziente Neubauten bzw. Sanierung des Bestandes Einbeziehung Nahwärmenetz	Planung von Neubau- und Sanierungsmaßnahmen unter dem Gesichtspunkt energieeffizienten Bauens

Wie bereits im vorangegangenen Kapitel dargestellt wird das INSEK zzt. fortgeschrieben. Die aktuellen und künftigen Fördergebietskulissen werden darin festgehalten, ebenfalls die wesentlichen (teilräumlichen) Entwicklungsziele. Aufgrund der zahlreichen neu vorliegenden Studien für die einzelnen Quartiere im SOP-Gebiet kann das INSEK 2030 vertiefende Aussagen zur Entwicklung treffen. Die grundsätzlichen gesamtstädtischen Ziele bleiben erhalten.

2.5 Demografische Entwicklung

In Freital lebten am 31.12.2016 nach Angaben des Statistischen Landesamtes 39.361 Einwohner. Dies entsprach einem Einwohnerrückgang von etwa 4,5 Prozent seit Ende 1990, wobei sich die Bevölkerungszahlen seit mehreren Jahren stabil zeigten bzw. ein leicht positiver Trend zu verzeichnen ist. 2016 sank die Einwohnerzahl jedoch deutlich, erstmalig seit 2011.

Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Freital war in den vergangenen 25 Jahren durch erhebliche Schwankungen gekennzeichnet. Nachstehende Grafik veranschaulicht den differenzierten Verlauf im Vergleich zur landesweiten Entwicklung.



Grafik: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich 1990 bis 2016

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, 2018

Der Betrachtungszeitraum kann inzwischen in etwa fünf Phasen unterteilt werden:

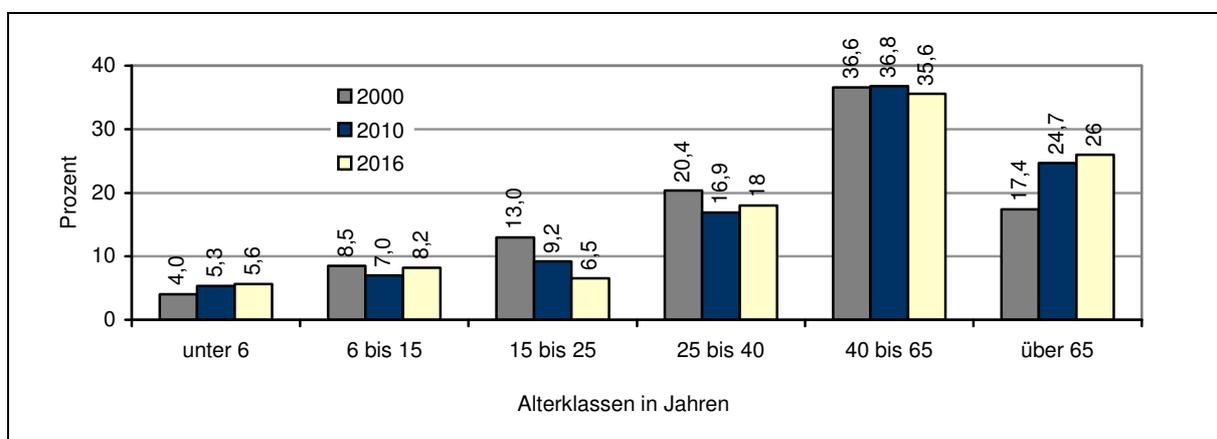
- Die erste Hälfte der 1990er Jahre ist durch einen erheblichen Bevölkerungsverlust gekennzeichnet. Ursachen sind hohe Abwanderungsraten in den ersten Nachwendejahren und ein dramatischer Rückgang der Geburtenrate. In diesem ersten Abschnitt verläuft die Bevölkerungsentwicklung in Freital ungünstiger als im Landkreis.
- Bereits in der Mitte der 1990er Jahre erfolgt ein Trendwechsel. Zwischen 1995 und 2000 kann im Unterschied zur landesweiten Entwicklung ein Einwohnerzuwachs verzeichnet werden. Ursache ist u. a. die einsetzende Bautätigkeit in den Stadtrandlagen, in denen vergleichsweise günstiges Bauland angeboten werden kann. Hinzu kommt eine Verstetigung der Wirtschaftsentwicklung. Das wohnortnahe Arbeitsplatzangebot in Freital und in der benachbarten Landeshauptstadt Dresden ist überdurchschnittlich gut und sichert den Bewohnern eine wirtschaftliche Basis.
- In den darauf folgenden Jahren verringert sich die Bevölkerungszahl erneut. Ursächlich sind hier vorrangig die Negativsalden der natürlichen Bevölkerungsentwicklung. Die Zahl der Sterbefälle übersteigt die Zahl der Geburten zum Teil deutlich. Die hieraus resultierenden Verluste können durch die nach wie vor anhaltenden Zuzüge nicht mehr ausgeglichen werden.
- Bis 2010 erfolgte in der Stadt eine Stabilisierung auf hohem Niveau. Einen Einschnitt brachten dann die Ergebnisse des Zensus für den Freistaat, den Landkreis aber auch für die Stadt Freital selbst.
- 2012 bis 2015 waren in der Stadt Freital deutlich Bevölkerungszuwächse zu erkennen. Der Anstieg um 3,3 % in diesem Zeitraum auf 39.734 markierte den höchsten Stand seit vielen Jahren. Dieser Trend wurde erst 2016, dafür recht deutlich, gebrochen. Auch im Landkreis und im Freistaat war die Entwicklung vergleichbar, ebenfalls mit wieder sinkenden Einwohnerzahlen im Landkreis 2016. Im Freistaat blieb die Einwohnerzahl konstant.

Neben der absoluten Einwohnerzahl sind es vor allem Aussagen zur altersmäßigen Zusammensetzung der Bevölkerung, die für die Ableitung wichtiger Entwicklungsabsichten von Relevanz sind.

Ein Vergleich des prozentualen Anteils verschiedener Alterskohorten seit 2010 macht deutlich, dass die größten Verschiebungen in der Kohorte der über 65-Jährigen zu verzeichnen sind. Dies ist vorrangig auf die Abwanderungsbewegungen der vergangenen 20 Jahre zurückzuführen, die vor allem die jüngeren Jahrgänge dezimierten, während die älteren Jahrgänge am Ort verblieben.

Die Geburtenrückgänge der ersten Nachwendedekade zeigen sich heute vor allem in der Gruppe der 15- bis 25-Jährigen. Diese ist deutlich zurückgegangen.

Gegen den allgemeinen Trend ist in der jüngsten Kohorte der unter 6-Jährigen ein deutlicher Anstieg zu verzeichnen, daraus folgend inzwischen auch in der nächsten Altersgruppe.



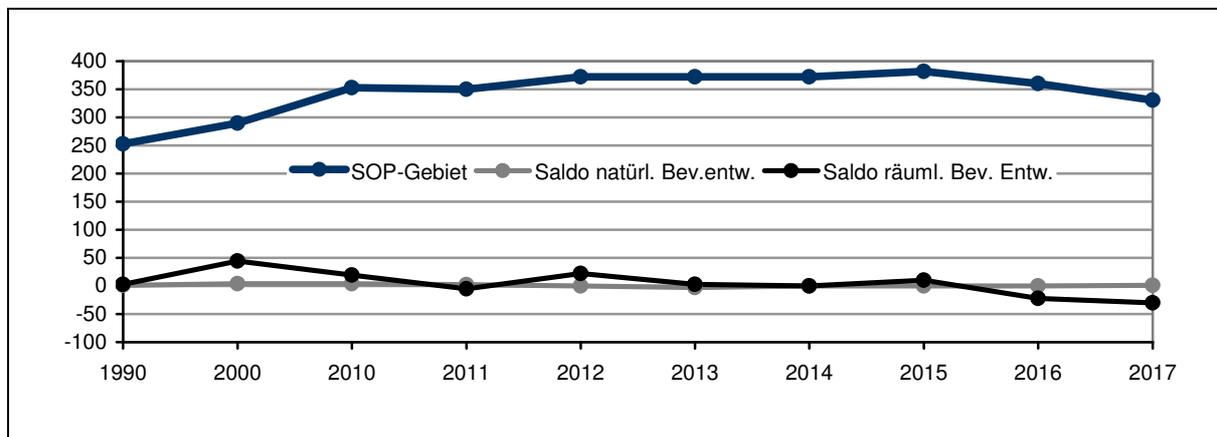
Grafik: Entwicklung der Alterskohorten im Jahresvergleich

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, 2018

Detailliertere Angaben zur Bevölkerungsentwicklung enthält der Fachteil Demografie des gesamtstädtischen Entwicklungskonzeptes, welches derzeit fortgeschrieben wird, auf das an dieser Stelle verwiesen wird.

Bevölkerungsentwicklung im Fördergebiet

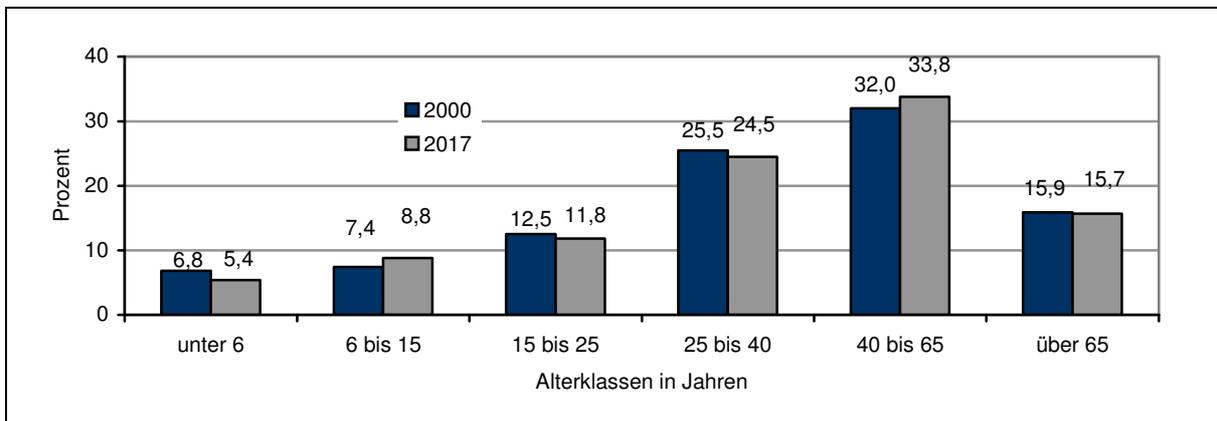
Die Bevölkerungsentwicklung (vgl. auch Anlage zum Fördergebiet) war in den Jahren bis 2015 leicht steigend. Seitdem ist ein starker Rückgang zu verzeichnen, der ggf. auch auf lfd. Sanierungsmaßnahmen im Bereich des City-Centers zurückzuführen ist. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist nahezu ausgeglichen, die Schwankungen sind ausschließlich auf die starke Dynamik der Zu- bzw. Fortzüge zurückzuführen, insbesondere 2016 und 2017.



Grafik: Einwohnerentwicklung SOP

Quelle: Stadtverwaltung Freital, 2018

Die Alterszusammensetzung im Gebiet weicht deutlich von der Gesamtstadt ab. Während die jüngeren Altersklassen bis 15 noch vergleichbar sind, liegen die zwei Altersklassen 15 bis 25 und 25 bis 40 deutlich über dem Schnitt, die Altersklasse über 65 deutlich unter dem Schnitt. Insgesamt ist eine deutlich geringere Überalterung als im Stadtgebiet zu verzeichnen. Dies kann als Indiz dafür gewertet werden, dass innerstädtische Wohnstandorte für Familien mit Kindern an Attraktivität gewonnen haben.



Grafik: Alterszusammensetzung SOP

Quelle: Stadtverwaltung Freital, 2018

Mit den geplanten neuen Wohnstandorten wird nochmals ein erheblicher Zuzug aufgrund der Nachverdichtung auf bisher nicht genutzten Flächenpotenzialen erfolgen, so u. a. auf den Standorten:

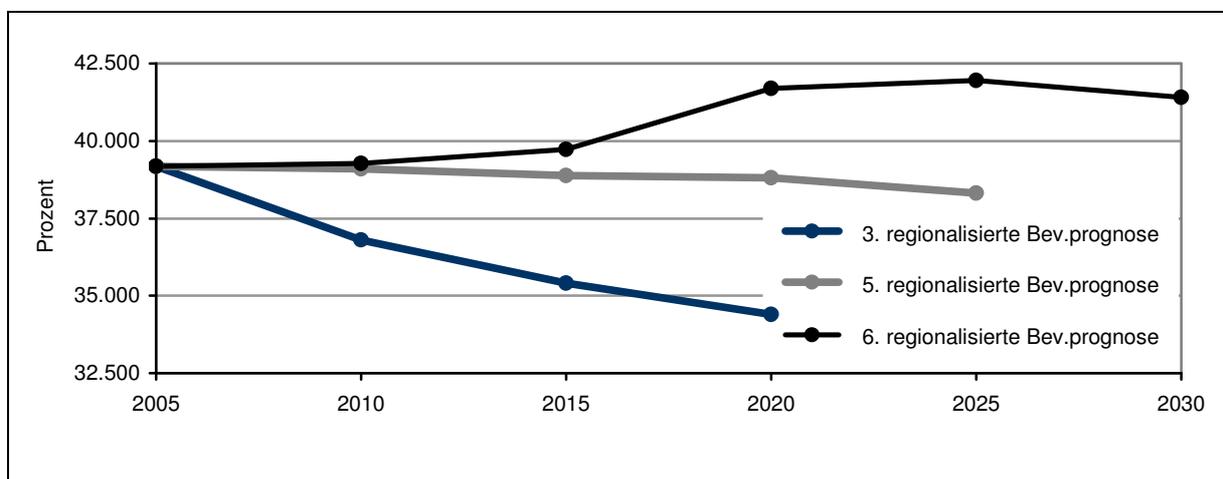
- **Quartier Leßkestraße (Wohnstandort)**
- **Quartier an der Weißeritz (Stadtzentrum)
(Wohnstandort, ggf. zusätzlich betreutes Wohnen)**
- **Quartier am Sachsenplatz (ehem. Umweltdienste, Wohnstandort)**

Noch offen ist die Integration der Wohnnutzung in den Quartieren am Busbahnhof (Kreuzung Dresdner Straße/Hüttenstraße) bzw. an der ehem. Lederfabrik.

Bevölkerungsprognose

In der aktualisierten 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose wurde die Bevölkerungsprognose nochmals angehoben. In der positiven Variante werden sogar mehr als 42.800 Einwohner in 2025 prognostiziert, bevor auch da wieder Rückgänge angenommen werden. Tatsächlich stieg die Einwohnerzahl bis Ende 2015 stark an. Dieser Trend wurde jedoch 2016 wieder gebrochen, so dass die auch für den Landkreis und den Freistaat prognostizierten Anstiege so wahrscheinlich nicht eintreten werden.

Die Grafik zeigt dabei die Mittelwerte der Prognose (Variante 1/2). Die Entwicklung liegt aktuell über der 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose und deutlich über der 3. Regionalisierten Bevölkerungsprognose. Für Städte im Umland der Oberzentren Dresden und Leipzig werden zumeist weitere Bevölkerungszugewinne erwartet.



Grafik: Vergleich 3./5./6. regionalisierte Bevölkerungsprognose

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, 2018

Langfristig wird für die Stadt Freital 2030 eine Einwohnerzahl zwischen 40.615 und 42.195 prognostiziert. In beiden Varianten wird der Anstieg nur bis 2025 erwartet, anschließend wieder zum Teil deutliche Rückgänge.

2.6 Wohnraumentwicklung

Die Entwicklung am Wohnungsmarkt wird von verschiedenen Faktoren bestimmt.

Zunächst ergibt sich aus dem Rückgang der Bevölkerung seit 1990 ein rein quantitatives Überangebot an Wohnungen. Aus der demografischen Entwicklung resultieren Verschiebungen in der altersmäßigen und sozialen Zusammensetzung der Bevölkerung, die zu einer veränderten Nachfrage bezüglich Lage, Größe und Ausstattung der Wohnungen führen. Hinzu kommen ein höherer Wohnflächenbedarf pro Kopf und eine Neubewertung von Wohnstandards. Nicht zuletzt wirkt sich die Einkommenssituation der privaten Haushalte auf die Wohnungsnachfrage aus. Der Mietwohnungsmarkt wird durch den steten Anstieg der Eigentumsquote zusätzlich unter Druck gesetzt.

Dem mit dem enormen Arbeitskräftebedarf der örtlichen Betriebe verbundenen Wohnraumbedarf wurde seit dem Beginn des 20. Jahrhunderts mit der Errichtung von neuen Wohngebieten Rechnung getragen. Eigenheimsiedlungen verschiedener Epochen und Genossenschaftswohnanlagen prägen das Stadtbild bis heute. Dabei entstanden Einwohnerschwerpunkte in relativer Ferne zu den innerstädtischen Lagen.

Aus nachvollziehbaren Gründen wurden für die Errichtung dieser Wohngebiete periphere Lagen in den idyllischen Nebentälern und auf den umliegenden Höhen gewählt. Das Weißeritztal selbst ist seit jeher durch die Hauptverkehrsadern von Bahn und Straße sowie durch die angelagerten Großbetriebe starken Emissionen ausgesetzt. In der Folge dieser Stadtentwicklung finden sich in den zentralen Lagen vorrangig gewerbliche Nutzungen und öffentliche Infrastruktureinrichtungen von gesamtstädtischer oder regionaler Bedeutung. In den Wohngebieten sind hingegen dezentrale Versorgungseinrichtungen und kleine Ortsteilzentren mit Stadtteilbezug entstanden (z. B. Pesterwitz und Zuckerode).

Dem nach der Wende entstandenen Bedarf an Neubauf Flächen wurde ebenfalls mit der Ausweisung von peripher gelegenen Standorten Rechnung getragen.

In den vergangenen Jahren lagen die Schwerpunkte der Wohnraumentwicklung in folgenden Bereichen:

Eigengenutzte Ein- und Zweifamilienhäuser

Die geringe Eigentumsquote der Vorwendezeit führte zu einer erhöhten Bautätigkeit in den 1990er Jahren. Dem neuen Bedarf an Wohnbauflächen wurde durch die Nutzung vorhandener Baulücken in integrierten Lagen, in weitaus größerem Maße jedoch durch die Erschließung neuer flächenhafter Baugebiete Rechnung getragen. Folgen dieser Entwicklung sind die weitere Verfestigung dezentraler Einwohnerkonzentrationen, verstärkte Zuzugsbewegungen und eine weitere Entvölkerung emissionsbelasteter zentraler Stadtteile.

Neubau Mietwohnungen

Nach 1990 wuchs die Nachfrage nach Mietwohnungen in mittlerem Standard. Die bislang zur Verfügung stehenden Mietwohnungen in den Plattenbaugebieten und in den historischen Altbauten der Innenstadt entsprachen nicht mehr den Wohnanforderungen vieler Mieter. Im Stadtteil Deuben entstand das sogenannte Mühlenviertel, ein Wohnkomplex aus Mehrfamilienhäusern. Südlich des SOP-Erweiterungsgebietes wurde zwischen Weißeritz und Hinterstraße ebenfalls ein neues Wohnquartier errichtet. Beide Wohnstandorte werden gut angenommen. Es sind kaum Leerstände vorhanden.

Wohnraumbedarf

Laut Zensus 2011 standen in Freital ca. 1.600 Wohnungen leer. Aufgrund des seitdem erfolgten Bevölkerungsanstiegs und zahlreicher Sanierungsmaßnahmen wird zzt. davon ausgegangen, dass noch etwa 1.100 Wohnungen leer stehen. Trotz des hohen Leerstands ist der Wohnungsbestand bis Ende 2016 mit 21.613 WE auf einen neuen Höchststand gestiegen. Endgültige Ergebnisse der Auswertung zur Wohnraumentwicklung werden im Rahmen der Fortschreibung des INSEKs erwartet.

Durch die bisher durchgeführten Rückbaumaßnahmen konnten für einzelne Quartiere Leerstandsprobleme als Ursache für weitere Imageverluste eingedämmt werden. Gleichzeitig steigt der Bedarf an neuem Bauland. Mit dem vorliegenden Flächenpotenzialkataster sowie dem zzt. in Erarbeitung befindlichen Baulückenkataster werden Grundlagen geschaffen, um eine nachhaltige Innenentwicklung zu erzielen. Neben der Reaktivierung von Flächen in Innenbereichen und der Abrundung der Siedlungsstruktur wird der Schwerpunkt auch künftig in der strukturellen Anpassung des Wohnungsbestandes liegen.

Umbaumaßnahmen im Gebäudebestand und Neubauvorhaben sollen in Zukunft gezielt genutzt werden, das innerstädtische Wohnen zu stärken und eine multifunktionale und belebte Innenstadt zu sichern. Die Nachverdichtungspotenziale des Fördergebietes sind prädestiniert für die Umsetzung von neuen Wohnmodellen für alle Zielgruppen, u. a. im Rahmen von Mehrgenerationenwohnprojekten.

Nachverdichtungspotenziale im Ortsteilzentrum, insbesondere entlang der Weißeritz sollten konsequent genutzt werden, das innerstädtische Wohnen zu fördern und Einwohnerschwerpunkte im Umfeld zentraler Einrichtungen zu sichern. Die vorhandene Infrastruktur sowie die Vernetzung mit umliegenden Naturräumen (Weißeritzgebiet, NSG Windberg) sind enorme Potenziale, die es zu nutzen gilt.

In den vorliegenden Planungen für die Neubebauung wird diese Zielrichtung aufgegriffen. Nur durch die Stärkung des innerstädtischen Wohnens können langfristig die Zentrenfunktionen vor Ort erhalten bzw. gestärkt werden. Dabei spielen gerade in Freital auch Aspekte der Mobilität eine Rolle, hier insbesondere auch die fußläufige Erreichbarkeit im Rahmen einer Stadt der kurzen Wege.

3 Städtebauliche Analyse

3.1 Städtebauliche Struktur des Gebietes und Abgrenzung zum Umfeld

Augenfällig und prägend ist die geringe Geschlossenheit der baulichen Struktur. Das Nebeneinander großvolumiger Baukörper, lockerer Bebauung und ausgedehnter Freiflächen fügt sich nicht zu einem städtebaulichen Gesamtbild. Durch Rückbaumaßnahmen erhöhte sich der Anteil an Freiflächen in den letzten Jahren weiter. Hinzu kommen der desolate Bauzustand leer stehender Gebäude und der geringe architektonische Gestaltungsanspruch des City-Centers. Im Zusammenhang mit dem TGF sowie der Sanierung des Ärztehauses erfolgt seit 2018 allerdings auch die Aufwertung und innere Neuordnung des City-Centers. Die Fassade soll dabei ein attraktiveres Äußeres erhalten.

Innerhalb des Fördergebietes lassen sich bisher kaum Strukturbereiche mit homogenen Merkmalen eingrenzen. Vielmehr existieren eine Fülle sowohl nach Alter und Bestimmung als auch nach Größe und Gestaltung unterschiedliche Bauformen.

Die Ursache für die heutige Situation liegt in der historischen Entwicklung dieses Stadtteils begründet. Mit der industriellen Entwicklung und der Verkehrserschließung des Plauenschen Grundes ging eine rasche bauliche Entwicklung der Kernstadt einher. Entlang der Bahntrasse und der Weißeritz siedelten sich Gewerbe- und Industriebetriebe an. Hieraus resultiert ein enges Nebeneinander von Gewerbebauten, gewerblich genutzten Freiflächen und von Wohnbebauung. Entlang der Dresdner Straße und in den angrenzenden Quartieren entstanden in der Gründerzeit dreigeschossige Mietshäuser als Blockbebauung oder als enge Aneinanderreihung einzelner Gebäude.

Dresdner Straße

Sehr deutlich zeigen sich die gebietstypische bauliche Vielfalt und die strukturellen Defizite entlang der Dresdner Straße. So ist zum Beispiel der Kreuzungsbereich mit der Poisenttalstraße baulich nicht gefasst. Der von Süden an die Kreuzung heranreichenden Blockbebauung fehlen Abschluss- oder Eckgebäude. Dominiert wurde der Kreuzungsbereich vormals durch einen Gasthof mit Saalanbau („Sächsischer Wolf“), der jedoch aufgrund seines fortgeschrittenen Verfalls und mangelnder Nutzung im Rahmen der Brachflächenrevitalisierung im November 2010 abgerissen wurde.

Im weiteren Verlauf der Dresdner Straße folgen z. T. verwilderte Frei- und Rückbauflächen. Eine bauliche Verdichtung ist erst wieder im Bereich der Einmündung Leßkestraße zu verzeichnen. Linker Hand wird die historische Blockbebauung durch den Neubau des City-Centers fortgeführt. Gegenüber markieren das sogenannte Stadthaus und eine im Jugendstil gestaltete Villa mit markantem Eckturm die Einmündung der Leßkestraße.



Rückbaufläche „Sächsischer Wolf“



Stadthaus/Ärztehaus



City-Center und angrenzende Bebauung

Die kompakte Bebauung der linken Straßenflucht wird durch den Neubau des Technologie- und Gründerzentrums aufgegriffen. Der Baukörper definiert sowohl an der Dresdner als auch an der Bahnhofstraße eine klare Raumkante und verstärkt den innerstädtischen Charakter des Standortes.

An das Stadthaus schließt der Neumarkt an. Das gesamte Areal östlich der Dresdner Straße bis hin zur Weißeritz ist von Bebauung freigehalten und gibt damit den Blick auf den Windberg und das Albert-Denkmal frei.

Bahnhofstraße

Der südliche Teil der Bahnhofstraße wird durch eine lockere Bebauung aus zweigeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern geprägt. Die Gebäude stehen in einer Flucht. Der Abstand zum öffentlichen Straßenraum ist gering. Dominiert wird dieser Teil vom ehemaligen Bahnhof. Das Gebäude tritt hinter die Straßenflucht zurück, sodass ein Vorplatz entsteht.

Während dieser Teil der Bahnhofstraße durch eine lockere Bebauung aus einzeln stehenden Gebäuden geprägt ist, bilden die massiven Baukörper des City-Centers und des Technologie- und Gründerzentrums im nördlichen Straßenabschnitt eine geschlossene Straßenflucht.



ehemaliger Bahnhof und Vorplatz



Haltestelle und Überweg



Technologie- und Gründerzentrum

Leßkestraße

An der Leßkestraße befinden sich einige wenige für die Freitaler Innenstadt typische Wohn- und Geschäftshäuser aus der Gründerzeit. Diese stehen in lockerer Reihung. Zur Straße sind schmale Vorgärten vorhanden. Die Gebäude sind zweigeschossig und zeichnen sich durch eine detailreiche und aufwendige Fassadengestaltung aus. Den oberen Abschluss bilden Mansardendächer. Die Dachflächen sind durch Gauben, Giebel und Ecktürmchen kleinteilig gegliedert.

Im rückwärtigen Bereich sind zum Teil gewerblich genutzte Nebengebäude vorhanden.

Die Leßkestraße ist nur einseitig bebaut. Gegenüber liegen Freiflächen, die laut derzeitigem Planungsstand ebenfalls als innerstädtischer Wohnstandort in Frage kommen. Die Flächen an der Weißeritz sind dem Windbergpark zugeordnet, hier wurden im Rahmen der Hochwasserschutzmaßnahmen die Freiflächen und der Uferbereich gestaltet.



Bebauung Leßkestraße



Flächenpotenziale Leßkestraße



Parkplatz am Ärztelhaus

Das Fördergebiet wird durch die Weißeritz getrennt, die typische Blockstruktur der Dresdner Straße und der angrenzenden Quartiere setzt sich jedoch über die Weißeritz hinweg bis zum Sachsenplatz fort und geht hier in eine Mischung verschiedener Einzelbauten über.

Poisentalstraße/Sachsenplatz

Im Bereich der Weißeritz sind überwiegend Bauten der Gründerzeit als straßennahe Blockrandbebauung vorhanden. Städtebaulich markant sind die Flussquerung und der Sachsenplatz. Die Baustruktur wirkt allerdings auch hier bruchstückhaft.

Im weiteren Verlauf Richtung Süden geht die Bebauung rasch in eine Mischung verschiedener Baukörper über. Neben kleinen Einzelgebäuden verschiedener Baualter dominieren hier die ehemalige Lederfabrik, die gegenüberliegende Tankstelle und der Discountmarkt das Bild.



Poisentalstraße/Brückenstraße



Sachsenplatz



Baulücke an der Weißeritz

Gewerbenutzung zwischen Weißeritz und Körnerstraße

Zwischen Hinterstraße und Körnerstraße wird das Stadtbild durch die ehemalige Lederfabrik und den Einkaufsmarkt bestimmt. Beide Gebäude stehen aufgrund einer fehlenden städtebaulichen Einbindung sehr solitär. Verstärkt wird ihre Negativwirkung durch die gegenüberliegende Tankstelle, deren rückwärtiges Umfeld ebenfalls ungeordnet ist. Der hier verlaufende Mühlgraben und die begrünten Freiflächen kommen städtebaulich nicht zur Geltung.

Nördlich schließt sich das Betriebsgelände des Umweltservice an. Die Gebäude und Freiflächen befinden sich überwiegend in gutem Zustand. Dennoch ist der bestehende Bruch zur umgebenden Bebauung deutlich wahrnehmbar und verstärkt die insgesamt zersplitterte Wirkung der städtebaulichen Struktur des Erweiterungsgebietes.



Betriebsgelände des Umweltservice



Lederfabrik mit Discounter-Parkplatz



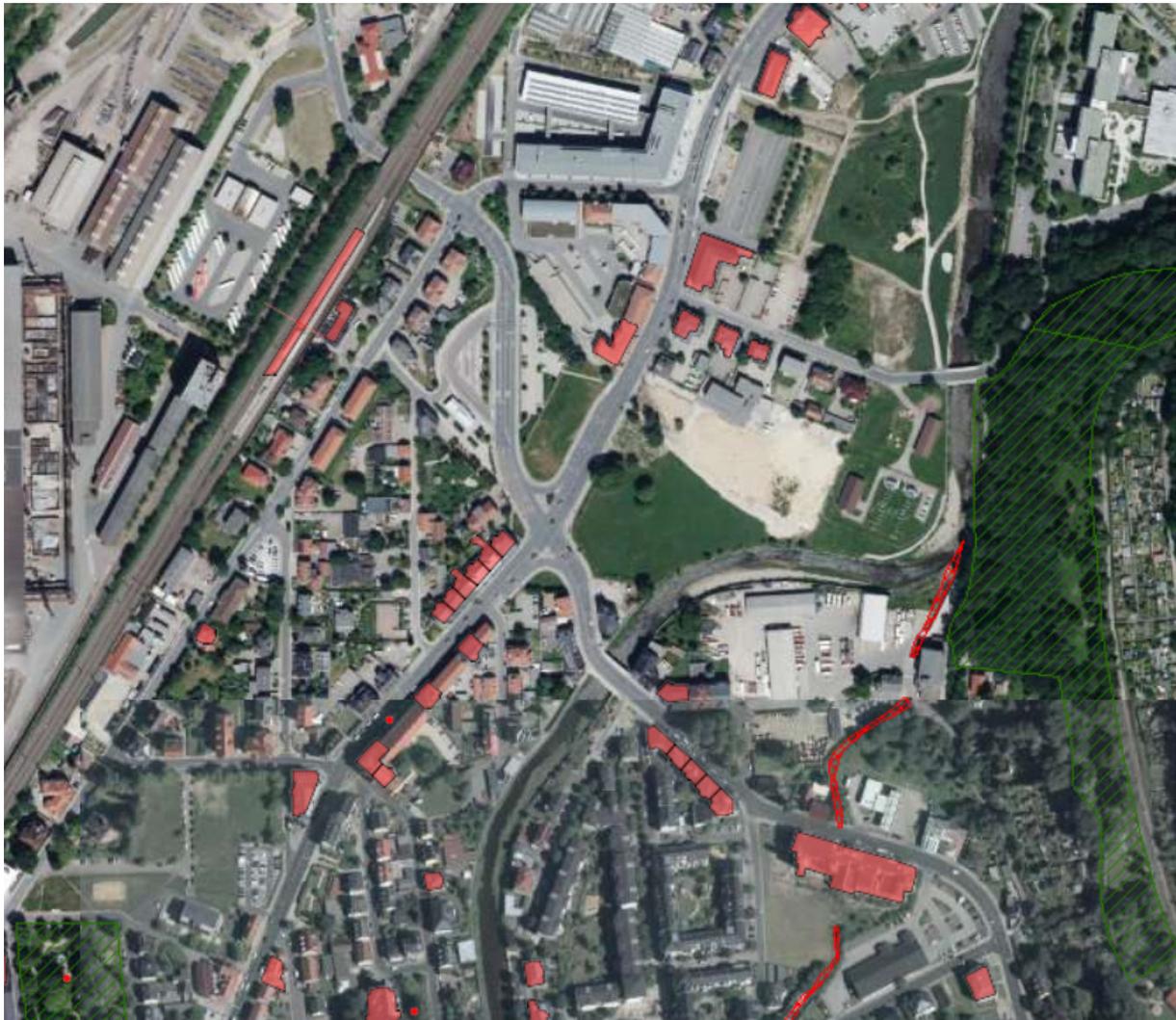
Poisentalstraße mit Tankstelle

3.2 Kulturdenkmale

Im Untersuchungsgebiet befindet sich eine Reihe von Kulturdenkmälern. Dabei handelt es sich um Gebäude aus der Zeit zwischen 1900 und 1930. Bürgerhäuser in Blockbebauung, villenartige Einzelobjekte sowie der Bahnhof Deuben und das ehemalige Stadthaus zeugen von einer regen Bautätigkeit in diesem Zeitraum und von den hohen Ansprüchen der damaligen Baukultur.

Ein Zeugnis Freitaler und Sächsischer Industriekultur ist die ehemalige Lederfabrik. Vom einstigen Ensemble aus Fabrikations- und Nebengebäuden ist heute nur noch das Hauptgebäude an der Poisentalsstraße vorhanden. Dessen Verfall ist jedoch bereits soweit fortgeschritten, dass eine Sanierung und wirtschaftlich vertretbare Nachnutzung kaum noch wahrscheinlich ist. Eine Umnutzung der denkmalgeschützten Substanz wurde geprüft.

Auszug Kartendarstellung Denkmale



Quelle: Landesamt für Denkmalpflege

Im Verhältnis zur Zahl der erhaltenswerten Gebäude ist die Denkmaldichte hoch. Der Zustand der Gebäude ist mit Ausnahme der erwähnten Lederfabrik gut bis sehr gut. Sanierungsmaßnahmen wurden unter weitgehender Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange durchgeführt.

Seit 2017 sind Denkmale sowohl als Liste als auch als Karte im Internet (<https://denkmalliste.denkmalpflege.sachsen.de/>) abrufbar. Daraus wird u. a. ersichtlich, dass sich unmittelbar östlich an das Gebiet das Gartendenkmal Volkspark Rotkopf-Görg anschließt.

In der nachfolgenden Übersicht sind alle im Gebiet vorhandenen Kulturdenkmale aufgeführt und gemäß Denkmalliste charakterisiert:

Lage	Baujahr	Charakteristik	Zustand
Bahnhof Deuben Bahnhofstr. 23	um 1910	zweigeschossiges Gebäude mit Drempele und dreigeschossigem giebelständigem Baukörper im Schweizerstil einschließlich der Bahnsteigüberdachung und des Fußgängertunnels; weitgehend original erhaltene Bahnhofsanlage von verkehrsgeschichtlicher Relevanz ; im Rahmen der Strecken-Hochlegung neu aufgeführt	in Sanierung
Brückenstr. 1	um 1899	Wohnhaus mit Laden in Ecklage, Bestandteil einer späthistorischen Häuserzeile von städtebaulichem Wert	saniert
Dresdner Str. 178/180	um 1900	Doppel-Wohnhaus in halboffener Bebauung mit gut erhaltenem Renaissance-Dekor; Bild prägend	saniert
Stadthaus Dresdner Str. 209	ca. 1928	sogenanntes Stadthaus mit Einflüssen der neuen Sachlichkeit; gute Linienführung, ortshistorische Bedeutung; vereinigt(e) verschiedene städtische Dienstleistungen; Zeugnis der Bemühungen um eine Zentrumsbildung Freitals nach 1921	saniert
Dresdner Str. 211	um 1900	Wohnhaus in Ecklage in offener Bebauung mit markantem Kuppelabschluss des Eckturms; Renaissance-Dekor	teilsaniert
Leßkestr. 1	um 1900	Mietvilla aus gelbem Klinker, Ecktürme mit welscher Haube; im Denkmalsinne renoviert	saniert
Leßkestr. 3	um 1900	Villa mit gut erhaltenem, kräftig reliefiertem Dekor	saniert
Poisentalstr. 8	nach 1900	Wohnhaus in Ecklage, Ecke durch Doppelgiebelung betont; an bildprägender Stelle, städtebauliche Relevanz	teilsaniert
Poisentalstr. 9	bez. 1899	Wohnhaus in geschlossener Bebauung; Bestandteil einer späthistorischen Häuserzeile von städtebaulichem Wert	saniert
Poisentalstr. 11	um 1899	Wohnhaus in geschlossener Bebauung; Bestandteil einer späthistorischen Häuserzeile von städtebaulichem Wert	saniert
Poisentalstr. 13	um 1899	Wohnhaus in geschlossener Bebauung; Bestandteil einer späthistorischen Häuserzeile von städtebaulichem Wert	saniert
Poisentalstr. 15	um 1899	Wohnhaus in Ecklage, mit Gaststätte gebaut (ehem. Deutsche Eiche); Bestandteil einer späthistorischen Häuserzeile von städtebaulichem Wert	saniert
Poisentalstr. 19-21 ehem. Lederfabrik	1909	Hauptgebäude entlang der Poisentalstraße, als dreigeschossiger, lang gestreckter und repräsentativer Baukörper mit Jugendstilelementen aufgeführt, wichtiges Zeugnis der Freitaler Industriegeschichte, im Kontext mit der durch einen Mühlgraben verbundenen Egermühle, städtebaulich sehr bedeutend und von Stadtbild prägender Wirkung	ruinös

Quelle: Landesamt für Denkmalpflege Sachsen, Liste der Kulturdenkmale der Stadt Freital



Poissentalstraße 11-15



ehem. Lederfabrik Poissentalstraße 19-21



Dresdner Straße 209/211

Wie auf dem Kartenausschnitt erkennbar, ist neben den Einzeldenkmalen sowie dem außerhalb des Gebietes befindlichen Gartendenkmal noch der Mühlgraben unter Denkmalschutz gestellt. Dieser quert das Quartier der Lederfabrik und ist dort bereits tw. offengelegt. Weiterhin verläuft er im rückwärtigen Bereich der Tankstelle bis zur Mündung in den Poisenbach.

Lage	Datierung	Charakteristik	Zustand
Weißeritz-Mühlgraben	15. Jahrhundert	Mühlgraben mit zwei Wehren; Gesamtanlage des von mehreren anliegenden Produktionsstätten (insbesondere Egermühle, Lederfabrik und Papierfabrik) genutzter, künstlich angelegter Wasserlauf, besondere stadtentwicklungsgeschichtliche Bedeutung für Dresden und Freital	stark sanierungsbedürftig

3.3 Nutzungen

Der Stadtteil Deuben ist von jeher durch eine enge Mischung verschiedener Nutzungen geprägt. Industrieanlagen, Gewerbebetriebe, Durchgangsstraßen und Bahntrasse zergliedern das Gebiet. Die von ihnen ausgehenden Lärm- und Staubemissionen und die erhebliche Trennwirkung beeinträchtigen die Wohn- und Aufenthaltsqualität.

Aufgrund dieser schwierigen Rahmenbedingungen war der Stadtteil Deuben in besonderem Maße von den Veränderungen der ersten Nachwendejahre betroffen. Infolge der wirtschaftlichen Umstrukturierungen fielen Gewerbeanlagen leer, die als Brachen teilweise bis heute prägend im Gebiet sind. Zudem war dieser Teil der Stadt überdurchschnittlich stark von der Bevölkerungsabwanderung betroffen. Mit dem Verlust von Einwohnern und veränderten Lebensgewohnheiten ging eine Minderauslastung der Versorgungseinrichtungen einher, sodass auch hier zunehmend Leerstände auftraten. Neben Industriebrachen waren auch überdurchschnittliche Wohnungs- und Geschäftsleerstände zu verzeichnen. Im Ergebnis dieser Entwicklung war dieser Bereich sowohl städtebaulich als auch funktional kaum noch in der Lage, seiner zentralen Stadtfunktion zu entsprechen. Inzwischen wurde mit gezielten Maßnahmen dieser Entwicklung gegengesteuert. Das Technologie- und Gründerzentrum gab dabei u. a. einen wesentlichen Impuls für die Entwicklung am Neumarkt bzw. der angrenzenden Quartiere.

Nutzung von Gebäuden und Freiflächen

Im Fördergebiet dominieren noch Freiflächen ohne konkrete Funktionszuweisung, diese Flächenpotenziale gilt es in den nächsten Jahren zu entwickeln. Die überwiegende Zahl der in Nutzung befindlichen Gebäude sind Wohn- und Geschäftshäuser, untergenutzte bzw. leer stehende Gebäude sind kaum vorhanden.

Für die Festlegung realistischer Entwicklungsziele und konkreter Maßnahmen ist eine eingehende und objektgenaue Untersuchung der vorherrschenden Gegebenheiten unabdingbar. Die Aussagen der Bestandserfassung betreffen sowohl städtebauliche als auch funktionale Aspekte.

Das oberste Ziel der Gebietsentwicklung ist die bauliche und funktionale Ausbildung eines Ortsteilzentrums. Eine bauliche Verdichtung des Areals kann jedoch nur dann sinnvoll erfolgen, wenn eine dauerhafte und adäquate Nutzung der neu zu errichtenden Objekte gewährleistet ist. Die Funktionalentwicklung ist deshalb vorrangig und besonders kritisch zu betrachten.

Das Ortsteilzentrum Deuben ist sowohl für den Nahbereich, d. h. für den Stadtteil Deuben und Teile von Döhlen, als auch für die Gesamtstadt relevant. Die Bewertung bestehender Probleme und Potenziale folgt diesen Lagebezügen.

Auf Basis der Ergebnisse der Ende 2016 erstellten Stellplatzbilanz erfolgte im Rahmen der hier vorliegenden Fortschreibung eine neue Kompletterfassung der Objekte.

City-Center

Das Areal zwischen Dresdner Straße und Bahnhofstraße wurde in den 1990er Jahren mit einem Einkaufszentrum bebaut. Die Erdgeschosszone und Teile der oberen Etagen sind in verschiedenen große Laden- bzw. Büro- und Praxiseinheiten unterteilt. Ein Teil der Obergeschosse ist dem Wohnen vorbehalten.

Das City-Center hat nach wie vor mit einem Leerstand der Geschäfte zu kämpfen. Insbesondere die größte, sehr exponiert liegende Ladeneinheit im Eckgebäude steht seit längerer Zeit leer und erweist sich als schwer vermietbar. Der hohe Leerstand wirkt sich negativ auf die noch vorhandenen Geschäfte aber auch auf das Umfeld des Centers aus.

Synergieeffekte zwischen den Läden sind kaum vorhanden. Zum Teil liegen die Probleme schon in der Raumkonzeption des Gebäudekomplexes begründet. So ist der Einkaufsbereich nicht als Passage, von welcher über kurze Wege eine Reihe von Läden erschlossen werden, angelegt. Vielmehr liegen die Zugänge zu den einzelnen Geschäften dezentral. Hinzu kommt eine wenig repräsentative Erschließungssituation über die Bahnhofstraße und eine anspruchslose Gestaltung des Innenhofes. Letzterer ist ausschließlich der Erschließung, Anlieferung und dem Parken vorbehalten. Aufenthalt oder gar Verweilen sind offenkundig nicht vorgesehen. Auch das ist ein gravierendes Defizit, das zu der insgesamt unattraktiven Einkaufssituation beiträgt.

Ein weiteres Manko ist die wenig repräsentative Anbindung des Areals an den Busbahnhof. Für die aus dieser Richtung kommenden Kunden steht nur ein schmaler, schwer auffindbarer Zugang über das Parkdeck zur Verfügung.

Aktuell sollen sowohl Maßnahmen der inneren Erschließung als auch der äußeren Gestaltung in Angriff genommen werden. Mit der Stadtbibliothek als neuer Ankermieter konnte eine große Fläche einer neuen Nutzung zugeführt werden. Dies führt zugleich zu einer wesentlichen Belebung des gesamten Komplexes. Aufgrund der Bedeutung dieses Areals für ein im Ganzen funktionierendes Zentrum, ist eine Einbindung des Eigentümers in die Stadtteilentwicklungsplanung weiterhin notwendig. Geplant ist u. a. ein zweigeschossiger Erweiterungsbau als neuer Eingangsbereich zur Dresdner Straße mit dem die VHS und die Bibliothek einen separaten Zugang erhalten. Das EG wird dadurch vom OG abgekoppelt und als Einkaufspassage mit mehreren Ladeneinheiten umgestaltet.

Neumarkt

Der Neumarkt fungierte zuletzt in erster Linie als Wartebereich der Bushaltestelle sowie als Parkplatz. Dieser schließt sich in Richtung Weißeritz an. Ein gestalteter Übergang zum Windbergpark fehlt, ebenso ein Abschluss Richtung Leßkestraße. Seiner Funktion als zentrale Platzanlage im Ortsteilzentrum wurde der Neumarkt bisher kaum gerecht. Dies ist einerseits auf die Anlage selbst, der eine abschließende Gesamtgestaltung fehlt, zurückzuführen, liegt aber auch in der mangelnden Anbindung an die umliegenden Quartiere begründet.

Bereits mit der Anlage des Windbergparks wurde ein Teil der Mängel beseitigt. Inzwischen ist der vordere Bereich gegenüber des TGF umgestaltet worden, die Dresdner Straße wurde eingeeengt, Übergänge geschaffen. Auch der Hüttengrundbach wurde offengelegt.

Wesentlich zur Belebung trägt der Wochenmarkt bei. Seit September 2017 verkaufen Händler auf dem Markt zweimal im Monat ihre Waren.

Ehemaliger Bahnhof Deuben

Nach einem erneuten Eigentümerwechsel wird das 2011 noch leer stehende, ehemalige Bahnhofsgebäude inzwischen gewerblich genutzt und schrittweise instand gesetzt. Während am Gebäude bereits entscheidende Fortschritte erzielt werden konnten, weist das Umfeld, insbesondere zur Bahn hin, noch Defizite auf.

Gewerbebrachen

Im Gebiet waren zu Beginn der SOP-Untersuchungen 2010 vier Gewerbebrachen vorhanden, die in den vergangenen Jahren durch die Stadt erworben und mit Mitteln für Brachflächenrevitalisierung zurückgebaut wurden. Damit wurden wichtige Voraussetzungen für eine zielgerichtete Entwicklung im Gebiet geschaffen. Die nicht nachnutzbaren Gebäude und Anlagen wurden abgebrochen. Damit ist Baufreiheit für eine gebietskonforme Nachnutzung entstanden.

Areal zwischen Bahnhofstraße und Dresdner Straße: Nach dem Rückbau der Gewerbebauten erfolgte hier die Errichtung des Technologie- und Gründerzentrums.

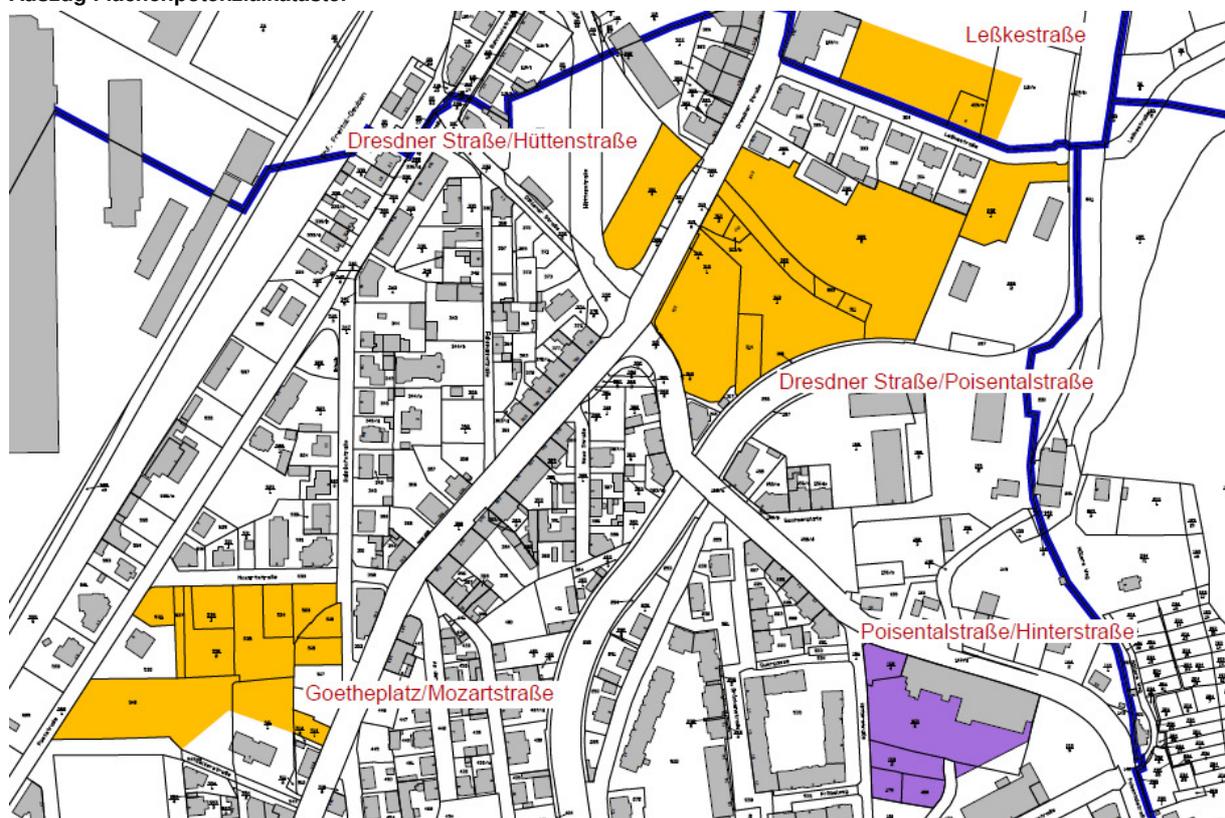
Gewerbebrache Leßkestraße: Abbruch der oberirdischen Anlagen und Integration der Fläche in den Windbergpark, Nachverdichtung an der Leßkestraße noch ausstehend.

Kraftwerkshalle und angrenzende Flächen: Nachdem Bemühungen um einen Erhalt der Halle ohne Erfolg geblieben sind, wurde diese gemeinsam mit den umliegenden Gewerbebauten abgebrochen.

Ehem. Gasthof „Sächsischer Wolf“: Abbruch der Gebäude und Nebenanlagen und Begrünung. Auf beiden Flächen (Kraftwerkshalle/ehem. Gasthof) erfolgt die Errichtung des neuen Stadtzentrums.

Die Flächen sind teils als Altlastenstandorte erfasst. In die künftige Entwicklung sind daher Maßnahmen der Altlastensanierung einzubeziehen. Im Rahmen des Flächenpotenzialkatasters wurden im jetzigen Fördergebiet noch vier größere Flächen benannt, die einer weiteren Entwicklung bedürfen. Dazu zählt neben dem Areal an der Leßkestraße und den zentralen Flächen an der Dresdner Straße noch die Lederfabrik, die als einzige Brache noch vorhanden ist.

Auszug Flächenpotenzialkataster



Quelle: Flächenpotenzialkataster 2017

Die **ehemalige Lederfabrik** steht für einen Teil der Freitaler Geschichte und Tradition. Sie wurde bereits soweit zurückgebaut, dass heute nur noch das Hauptgebäude an der Poisenttalstraße existiert, welches als Industriedenkmal eingestuft ist. Seit dem Jahr 1991 wurde nach Lösungen für einen dauerhaften Erhalt des leer stehenden Hauptgebäudes gesucht. Dieses verbliebene Gebäude ist nunmehr ruinös und mit gesundheitsgefährdenden Schadstoffen belastet. Bemühungen um eine adäquate Nachnutzung blieben bis heute ohne Erfolg. Inzwischen steht fest, dass es erheblicher Investitionen zur Beseitigung der gesundheitsgefährdenden Schadstoffe mit anschließender Sanierung bedarf, was keine wirtschaftlich tragfähige Wiedernutzung des Objektes zulässt. Der Stadtrat hat deshalb mit Beschluss vom 26.04.2017 den Rückbau des Gebäudes beschlossen, um eine baulich-funktionale Neuordnung des gesamten Geländes zu ermöglichen.

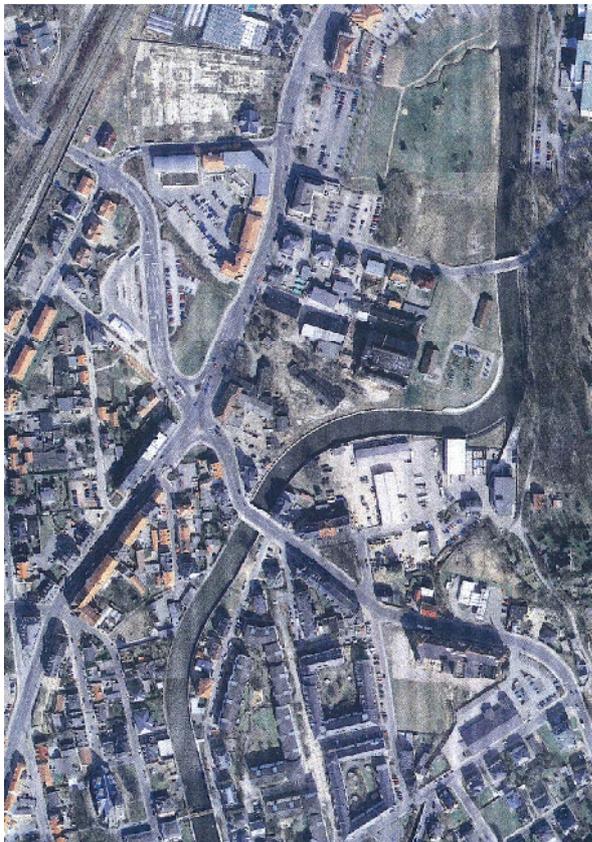
Rückblick Entwicklung der zentralen Bereiche



1992 (Quelle: Stadt Freital)



2000 (Quelle: Stadt Freital)



2010 (Quelle: Stadt Freital)



Aktuell (Quelle: Geoportal Sachsen)

Wie in den Luftbildern erkennbar, hat sich das Stadtbild im Fördergebiet in den letzten fast drei Jahrzehnten komplett gewandelt. Die derzeit noch dominierenden Freiflächen sollen im Rahmen der Zentrenentwicklung neu bebaut werden. Der Investorenwettbewerb für das Areal der ehem. Kraftwerkshalle bzw. des ehem. Sächsischen Wolfs hat ein Ergebnis gebracht, welches bis 2021 umgesetzt werden soll. Die Areale Leßkestraße und Dresdner Straße/Hüttenstraße sollen parallel entwickelt werden. Mit Beginn des Rückbaus der ehemaligen Lederfabrik wird ein Entwicklungskonzept zur Neuordnung des Quartiers selbst und dessen Einordnung in das Stadtteilzentrum Deuben aufgestellt. Die Brachflächenproblematik ist damit nicht mehr der zentrale Faktor der Gebietsentwicklung. Die Flächen sind für eine künftige Nutzung vorbereitet.

Areal Umweltdienste

Als weitere großflächige Gewerbenutzung ist das Areal der Umweltdienste zu nennen. Die Gewerbeansiedlung unmittelbar zwischen Weißeritz, Sachsenplatz und Windberg ist sowohl städtebaulich als auch funktional unbefriedigend. Der Standort hat erhebliche Potenziale, die durch die derzeitige Nutzung blockiert sind. Eine Verlagerung des Betriebes und eine anschließende Neuordnung des Areals werden die Zielstellung der Gesamtmaßnahme deutlich befördern. Entsprechende Vorbereitung und Planungen werden zurzeit getroffen.

Handel und Dienstleistung

Die gründerzeitlichen Bauten sind mehrheitlich als Wohn- und Geschäftshäuser erbaut. Ein Teil der Geschäfte steht heute leer. Die Standortbedingungen sind aufgrund fehlender fußläufiger Anbindungen und mangelhafter Aufenthaltsqualität noch ungünstig. Der Discountmarkt an der Poisental-/Ecke Körnerstraße hat seinen Einzugsbereich sowohl im Mühlenviertel als auch im weiteren Umfeld. Hinzu kommen Wohnnutzung gemischt mit Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen. In Bezug auf die Entwicklung im Ortsteilzentrum Deuben liegt die Bedeutung des südlichen Teilgebietes in der Anbindung an die angrenzenden Quartiere. Diese Funktion kann es aufgrund fehlender baulicher Dichte und funktionaler Anschlüsse allerdings bislang nicht ausreichend wahrnehmen.

Wohnen

Im gesamten Gebiet überwiegen Mietwohnungen. Genaue Angaben zur Zahl der Wohneinheiten und zu Leerständen lagen für die Gebietskulisse nicht flächendeckend vor. In den letzten Jahren waren sowohl in den ruhigen Nebenstraßen aber auch entlang der Hauptverkehrsachsen wie der Poisentalstraße und am Sachsenplatz enorme Sanierungsfortschritte zu verzeichnen.

Bestandserfassung 2018

Auf Basis der vorliegenden Daten der Stellplatzbilanz wurde für das bestehende SOP-Gebiet eine ergänzende Übersicht hinsichtlich der Gebäude sowie ihrer Nutzungen erarbeitet. Diese Übersicht hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit, insbesondere die Anzahl der Wohnungen und der Leerstand sowie auch die Nutzungen an sich können detailliert nur im Rahmen einer Befragung geprüft werden.

- ca. 55 Hauptgebäude, davon 14 unter Denkmalschutz, ca. 58 % vor 1918/ca. 27 % nach 1990
- vorrangig freistehende oder in Blockbebauung befindliche Wohn-/Geschäftshäuser, jedoch auch hohe Anzahl an Sondergebäuden (gewerblich etc.)
- ca. 208 Wohnungen (Schätzwert ohne Leerstandsangaben), ca. 114 sonstige Nutzungseinheiten mit starker Branchenmischung
- insgesamt geringer Leerstand (Wohnen und Gewerbe)

3.4 Erschließung und Verkehr

Zu den großen Standortpotenzialen gehört die sehr gute Anbindung und Erreichbarkeit. Als Verkehrsknotenpunkt verfügt das Ortsteilzentrum über eine hohe Zentralität. Straßen, S-Bahn- und Buslinien haben hier wichtige Verknüpfungspunkte.

Zugleich gehen vom Verkehr, insbesondere entlang der viel befahrenen Durchgangsstraßen die größten Beeinträchtigungen aus:

Schallpegel (Straße) nachts (22-6 Uhr), Kartenauszug



<https://geoportal.sachsen.de/cps/karte.html?showmap=true>

Straßen

Im Gebiet schneiden sich die beiden Hauptverkehrsachsen Dresdner Straße (S 194) und Poisentals- bzw. Hüttenstraße (S 36). Beide Straßenzüge sind zugleich Hupterschließungsstraßen innerhalb des Stadtgebietes und wichtige Verbindungen in das Umland.

Aufgrund ihrer Funktion sind beide Straßen stark befahren. Sowohl die Straßenverläufe als auch der Kreuzungsbereich sind der Verkehrsfunktion entsprechend ausgebaut worden. Gehwege sind im gesamten Gebiet ausreichend vorhanden. Sie befinden sich überwiegend in gutem Zustand.

Eine weitere wichtige Verbindung ist die Bahnhofstraße. Aufgrund der zeitweise starken Belastung der Dresdner Straße sind verstärkt Ausweich- und Schleichverkehre über die Bahnhofstraße zu verzeichnen. Diese wird dadurch über das notwendige Maß hinaus belastet. Da die Wohnfunktion aufgrund der Nähe zur Bahntrasse in diesem Bereich ohnehin erhöhten Belastungen ausgesetzt ist, sollte einer unnötigen Verkehrsbelastung der Bahnhofstraße gezielt entgegengewirkt werden, dies kann jedoch nur durch den Weiterbau der Umgehungsstraße realisiert werden.

Im Gegensatz zu den übrigen Straßen ist die Leßkestraße vergleichsweise wenig befahren.

Die Trennwirkung der Hauptverkehrsachsen stellt sich als eine wesentliche, auch gestalterische Herausforderung bei der künftigen Entwicklung des Ortsteilzentrums dar. Insbesondere entlang der Dresdner Straße konnten in Freital durch eine Querschnittsverringering und die Schaffung von Übergängen aber bereits beispielhafte Maßnahmen umgesetzt werden.

Die Verkehrssituation ist im südlichen Teil vergleichbar. Hauptverkehrsader ist die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Poisentalstraße (S 36). Eine hohe Verkehrsbelastung und die eindeutige Zuweisung der Verkehrsfunktion gehen zu Lasten von Wohn- und Aufenthaltsqualität.

Deutlich abgestuft zeigt sich auch hier der Nebenstraßenbereich. Es überwiegen wenig frequentierte Anliegerstraßen. Verkehrsbedingte Beeinträchtigungen sind nicht vorhanden. Die Zufahrt zum Gewerbestandort des Entsorgungsunternehmens verläuft über den Sachsenplatz. Dieser ist dafür nicht ausgelegt. Mit der geplanten Betriebsverlagerung und Neuordnung des Geländes ist auch die Erschließungssituation anzupassen.

Ruhender Verkehr

Im gesamten Gebiet sind bisher ausreichend Stellplätze für Anwohner und Besucher vorhanden. Pendlern steht an der Hüttenstraße ein kostenfreier P+R-Platz zur Verfügung. Ein weiterer zentraler Parkplatz befindet sich am Neumarkt. Mit derzeit rund 80 Stellplätzen ist dieser Parkplatz sehr großzügig dimensioniert. Für die Anwohner und Nutzer des City-Centers stehen Stellplätze im Innenhof des Gebäudekomplexes zur Verfügung. Das hier angeordnete Parkdeck stellt jedoch eine bauliche Barriere in Richtung Hüttenstraße dar. Weitere Parkplätze stehen am Ärztehaus zur Verfügung. Über die Leßkestraße werden ein befestigter Parkplatz und eine ebenfalls als Stellfläche genutzte unbefestigte Fläche erschlossen.

Eine größere Anzahl an Stellplätzen ist an der Einmündung der Brückenstraße in die Poisentalstraße und an der Weißeritz vorhanden. Die Stellplätze waren zum Teil nur temporär angelegt. Im Rahmen der geplanten Eckbebauung und der lfd. Baumaßnahme werden voraussichtlich nur die Stellplätze an der Weißeritz verbleiben.

Auf den Wohn- und Gewerbeflächen stehen private Stellplätze in ausreichender Zahl zur Verfügung.

Eine Herausforderung wird hier die Schaffung ausreichender Stellplätze im Rahmen der geplanten Neubauten des Zentrums aber auch kleinteiligerer Vorhaben wie an der Leßkestraße. Um das Stadtbild nicht durch die Verkehrsfunktion zu dominieren, sollten hier Tiefgaragen, sofern möglich, mit eingeordnet werden. Der daraus abzuleitende Bedarf ist der Stellplatzbilanz 2016 zu entnehmen.

Fußwege

Neben straßenbegleitenden Gehwegen sind im Gebiet verschiedene fußläufige Verbindungen vorhanden. Handlungsbedarf besteht teilweise noch an Straßenquerungen. Erhöhte Fußgängeraufkommen gibt es z. B. zwischen Busbahnhof und S-Bahnhof bzw. Parkplatz Hüttenstraße sowie in Höhe des Neumarktes. Am Neumarkt wurde die Straßenquerung durch verkehrstechnische Maßnahmen bereits erleichtert.

Ein weiteres Problem ist die fehlende Anbindung und Vernetzung vorhandener Wegebeziehungen. Das betrifft vorrangig die Anbindung des Ortsteilzentrums an den Weißeritzradweg aber auch über die Weißeritz hinaus Richtung Windberg. Als zusätzliche Fuß- und Radwegverbindungen ist Müllers Weg an der östlichen Gebietsgrenze zu nennen. Dieser ist die Verlängerung des bestehenden Fuß- und Radweges entlang der Weißeritz mit Anschluss an die Poisentalstraße. Weitere kurze fußläufige Verbindungen sind im Gebiet nicht vorhanden bzw. befinden sich, wie der Weg entlang des Mühlgrabens, in schlechtem Zustand.

3.5 Grün und Ökologie

Das gesamte Gebiet ist durch einen hohen Freiflächenanteil gekennzeichnet. Der grünökologische Wert dieser Flächen ist jedoch äußerst gering. Auf den Abbruchflächen hat sich eine Ruderalflora entwickelt. Die mit den jüngsten Rückbaumaßnahmen verbundene Entdichtung und Flächenentsiegelung wirkt sich positiv auf das Stadtklima aus.

Die stadtoökologische Situation des Planungsgebietes wird erheblich durch die natürlichen Waldbestände des Windberges und des rechten Weißeritzufers mitbestimmt.

Damit verfügt das Gebiet über außerordentliche Entwicklungspotenziale, die bei der Wiederbebauung der Flächen unbedingt zu berücksichtigen sind. Es besteht die für zentrale Stadtbereiche seltene Chance, neue Baustrukturen auch unter stadtklimatischen und grünökologischen Aspekten zu entwickeln.

Gewässer

Das Planungsgebiet wird von vier Gewässern durchflossen. Diese sind neben der Weißeritz der Hüttengrundbach, der in Höhe Neumarkt in die Weißeritz mündet, der Mühlgraben, der über Egermühle und Lederfabrik verläuft und nördlich der Tankstelle schließlich in den Poisenbach mündet, welcher wiederum in Höhe Umspannwerk in die Weißeritz mündet. Alle Gewässer sind naturfern gestaltet. Einzig der Unterlauf des Hüttengrundbaches ist im Abschnitt des Windbergparks offen angelegt worden. Dabei wurden die Uferbereiche des mäandrierenden Bachlaufs naturnah gestaltet. Im Bereich des Technologie- und Gründerzentrums ist ebenfalls eine Offenlegung des Hüttengrundbaches erfolgt.

Der Mühlgraben ist nahezu trocken gefallen. Der Graben verläuft nur in Abschnitten offen und zeigt sich dort wie zum Teil auch der Poisenbach als höchst defizitär. Nahe der Einmündung in den Poisenbach sind die Uferbereiche stark sanierungsbedürftig, auch die Müllproblematik zeigt sich als drängendes Problem.



Weißeritz in Höhe künftiges Zentrum



Hüttengrundbach nach Offenlegung



Windbergpark mit Mündung



Hüttengrundbach am TGF



Situation Mühlgraben am Wehr



Poisenbach Ufer

4 Probleme und Potenziale

Probleme	Potenziale
Städtebauliche Struktur	
bruchstückhafte bauliche Struktur aufgrund zahlreicher zentral gelegener Brach- bzw. Rückbauflächen	Nachverdichtungspotenziale für kerngebietstypische Nutzungen in Kombination mit Wohnen
erheblicher Anteil an funktionslosen Freiflächen	Verfügbarkeit der im städtischen Eigentum befindlichen Brachflächen, neues Stadtzentrum als Entwicklungsimpuls für die umliegenden Quartiere
Nebeneinander verschiedener baulicher Strukturen, die sich nicht zu einem Ensemble fügen	Möglichkeiten der baulichen Neuordnung unter Berücksichtigung spezifischer Strukturmerkmale
Verkehrsanlagen (Straße/Bahn) mit deutlicher Trennwirkung zerschneiden das Gebiet	sehr gute Erreichbarkeit bzw. Anbindung als Standortvorteil für Wohnen, Handel und Dienstleistung
ungenutzte Freiraumpotenziale und fehlende städtebauliche Einbindung der Weißeritz	Flusslandschaft als ausbaufähiges Freiraumpotenzial und markantes Element der Stadtstruktur
Bausubstanz	
noch teilweise maroder Bauzustand weniger Einzelgebäude	überwiegend guter Bauzustand privater Wohn- und Geschäftshäuser
geringer architektonischer Anspruch des City-Centers, städtebauliche Dominanz dieses Gebäudekomplexes im Gebiet (<i>zzt. im Umbau</i>)	hohe Denkmaldichte, zahlreiche Gebäude mit stadtbildprägender Architektur und hohem Wiedererkennungswert (u. a. Stadthaus/Eckgebäude Leßkestraße/Sachsenplatz)
keine erkennbaren Gebäudesanierungen unter energetischen Gesichtspunkten	Erschließung von CO ₂ -Einsparpotenzialen bei Sanierung und energieeffiziente Neubauten möglich
Nutzung und Funktion	
geringes Zusammenspiel der vorhandenen Einrichtungen, geringe Synergien	Mischung verschiedener privater und öffentlicher Versorgungs- und Dienstleistungsfunktionen
fehlende Anbindung des Verkehrsknotenpunktes an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen	Nachverdichtungspotenziale für eine Stärkung der Zentrumsfunktionen
Lärm- und Staubemissionen beeinträchtigen Wohn- und Aufenthaltsqualität für Anwohner und Besucher	Nachverdichtungspotenziale für Stärkung der Wohnfunktion (besondere Wohnformen, Mehrgenerationen- und Seniorenwohnmodelle)
Funktion/Wahrnehmung als Ortsteilzentrum nur im Ansatz gegeben	Anknüpfungspunkte für Funktionsanreicherung sind vorhanden, sowohl im Bestand als auch im Neubau

Probleme	Potenziale
Erschließung und Verkehr	
hohe Verkehrsbelastung an den Hauptverkehrsstraßen und entlang der Bahntrasse	zentrale Lage im Stadtgebiet und sehr gute Erreichbarkeit (auch ÖPNV/Radverkehr)
Verkehrsachsen zerschneiden das Gebiet sowohl funktional als auch städtebaulich in Teilgebiete	hohe Zentralität aufgrund der Verknüpfung von verschiedenen Verkehrsarten im Gebiet
fehlende oder mangelhafte Fuß- und Radwegeverbindungen, fehlende Verknüpfung mit bestehenden Verbindungen	Stellplatzbedarf an verschiedenen Standorten für unterschiedliche Nutzergruppen/Anlässe gedeckt
Freiflächen und Grün	
geringe Qualität vorhandener Grünbestände	Freiflächen, die für eine ökologische und stadtgestalterische Aufwertung zur Verfügung stehen
hoher Versiegelungsgrad (auch auf ungenutzten Flächen)	Potenziale für strukturreiche Freiraumgestaltung
fehlende Grünvernetzung	Anbindung an Großgrünbestände des Windberges durch Grünzug entlang der Weißeritz und auf ehemaligem Bahndamm
geringe ökologische Wirksamkeit der Fließgewässer, starke Defizite am Mühlgraben/Poisenbach	weitere Aufwertung der bestehenden Gewässerläufe im Zusammenhang mit dem Umfeld möglich

5 Fotodokumentation

5.1 Charakteristische Bebauung im Gebiet



Reste einer Blockbebauung aus der Zeit um 1900 an der Dresdner Straße.

Typische Merkmale der Bauten aus dieser Epoche sind stark strukturierte Klinkerfassaden und durch Gauben und Giebel gegliederte Mansardendächer.



Die Neubebauung an der Dresdner Straße schließt unmittelbar an die vorhandene Gründerzeitbebauung an und setzt diese als Blockbebauung fort.

Baulinien und Gebäudekubatur werden aufgenommen. Die sehr schlichte Fassadengestaltung steht in starkem Kontrast zum Vorhandenen.



Zwischen Sachsenplatz und Brückenstraße dominieren ebenfalls Gründerzeitbauten mit markanter Klinkerfassade das Stadtbild.

Die gründerzeitlichen Wohn- und Geschäftshäuser entlang der Poisenttalstraße und am Sachsenplatz wurden inzwischen fast vollständig saniert.



Das Bild an der Leßkestraße wird von mehreren villenartigen Mehrfamilienhäusern dominiert. Diese sind als Einzeldenkmale unter Schutz gestellt.

Derzeit wird das Straßenbild durch ungeordnete Stellplätze und Grünflächen an der gegenüberliegenden Straßenseite beeinträchtigt.

5.2 Objekte mit Sanierungsbedarf



Im Umfeld des Bahnhofs sind weitere private Gebäude mit zum Teil starken Sanierungsbedarf vorhanden.



Aufgrund der Nähe zum Busbahnhof und den teils defizitären Nebengebäuden kommt der künftigen Entwicklung dieser Grundstücke (auch der rückwärtigen Bebauung) eine besondere Rolle zu.



Die architektonische Gestaltung sowie die Raumkonzeption des Einkaufszentrums einschließlich der Freianlagen behindern dessen Integration in einen größeren funktionalen Gebietszusammenhang. Sowohl im Gebäude als auch im Umfeld sind allerdings zzt. Maßnahmen in der Umsetzung, um die Defizite zu beheben.



Im rückwärtigen Bereich einiger privater Grundstücke befinden sich Nebengebäude, die aufgrund ihres baulichen Zustandes das Straßenbild bzw. das Wohnumfeld stören.

5.3 Flächenpotenziale



Das Areal des künftigen Zentrums ist weitgehend beräumt. Die weiteren Planungen laufen derzeit, eine Umsetzung wird bis 2021 anvisiert.



Das Gebäude Dresdner Straße 213 steht seit vielen Jahren leer. Der bauliche Verfall ist inzwischen soweit fortgeschritten, dass ein Erhalt des Objektes kaum noch in Frage kommt.



Das Areal ist nach Rückbau des ruinösen Gebäudes der ehemaligen Lederfabrik im Sinne der Gebietsentwicklung neu zu ordnen und für eine Bebauung vorzusehen.



Nach Verlagerung und Rückbau der gewerblich genutzten Gebäude und Anlagen ist die Entwicklung eines Wohnstandortes denkbar.

5.4 Auswahl an bedeutenden Nutzungen im Gebiet



Der zentrale Busbahnhof ist ein wichtiger Umsteigeort mit Übergängen zu S-Bahn und Individualverkehr.

Der Platz ist relativ stark belebt. Mehre Maßnahmen zielen darauf ab, die hier anfallenden Fußgängerströme in das Ortsteilzentrum zu lenken.



Das City-Center ist für eine Mischnutzung aus Wohnen, Handel und Dienstleistung konzipiert.

Der Leerstand im Objekt ist teils auf das fehlende gestaltete Umfeld zurückzuführen, liegt aber auch in architektonischen und konzeptionellen Mängeln begründet.



Zum Angebotsspektrum des Einzelhandels gehört ein Discountmarkt an der Poiental-/Ecke Körnerstraße. Die isolierte Lage des Marktes schließt Synergien zu anderen Handels- und Dienstleistungsangeboten aus. Die versprengte Einzelhandelsstruktur ist ein grundlegendes Problem im Gebiet. Langfristig sollte die Nutzung in eine neue Quartiersentwicklung im Zusammenhang mit dem Quartier Lederfabrik integriert werden.



Das Stadthaus gehört zu den markantesten Gebäuden im Gebiet. Die Erdgeschosszone beherbergt verschiedene Fachgeschäfte. Die oberen Etagen sind fast ausnahmslos durch Arztpraxen belegt.

5.5 Straßen und Verkehr



Der zentrale Busbahnhof ist neu angelegt und aufwendig gestaltet worden.

Eine differenzierte Materialwahl für die Bodenbeläge trägt zu einer starken Zonierung von Fahrbahnen und Gehwegen bei.



Die Trennwirkung der Dresdner Straße behindert die Nutzung der Einzelhandelseinrichtungen beiderseits der Dresdner Straße.

Während in Höhe Neumarkt entscheidende Verbesserungen erreicht worden sind, ist im Bereich der Kreuzung Poisenttalstraße bzw. des neuen Zentrums noch Handlungsbedarf.



Der zentrale Busbahnhof und der P+R-Platz stehen in engem funktionalem Zusammenhang. Beide sind durch die stark befahrene Hüttenstraße voneinander getrennt.

Dem anfallenden Fußgängeraufkommen wurde durch eine Ampelanlage als Querungshilfe Rechnung zu tragen.



Umsteiger zwischen S-Bahn und Bus müssen zwangsläufig die Bahnhofstraße überqueren.

Der vorhandene Fußgängerüberweg befindet sich nicht im Verlauf der direkten Fußwegverbindung und wird deshalb wenig genutzt.

5.6 Ungeordnete Freiflächen



Der Weg entlang des Mühlgrabens, verbunden mit der Fläche zwischen Mühlgraben und Poisenbach hinter der Tankstelle, befindet sich in schlechtem Zustand. Die Freifläche mit Bezug zum Windberg aber auch einer verbindenden Funktion zwischen Müllers Weg, Poisentalsstraße und dem künftigen Entwicklungsareal der Umweltdienste zeigt sich als künftiges Entwicklungspotenzial als Aufenthaltsbereich. Für eine Bebauung ist sie eher ungeeignet.



Der Neumarkt wird heute überwiegend als Parkplatz genutzt. Im Zuge einer Neugestaltung ist die Stellplatzkapazität zu prüfen. Gleichzeitig sollte der Übergang im Zusammenhang mit der möglichen Neubebauung an der Leßkestraße zum Windbergpark gestaltet werden.



Uferbereich der Weißeritz zwischen Poisentalsstraße und Leßkestraße

Im Zuge der Errichtung des Stadtzentrums soll die bisher fehlende, begleitende Fuß- und Radwegverbindung hergestellt werden. Potenzial ist zudem für eine zusätzliche Weißeritzquerung vorhanden.



Das Areal zwischen Brückenstraße und An der Weißeritz ist relativ ungeordnet und dient den Anwohnern als Parkplatz. Künftig ist eine Bebauung vorgesehen, in diesem Zusammenhang sollte das bisher defizitäre Umfeld neu gestaltet werden.

6 Beteiligung

Eine Auswahl der bereits gelaufenen bzw. noch geplanten Öffentlichkeitsbeteiligung wird im folgenden kurz dargestellt.

Beteiligung im Rahmen der Stadtsanierung

Das seit 1993 bestehende Sanierungsgebiet Freital Deuben wurde mit Beschluss des Freitaler Stadtrates im April 2007 erweitert. Dieses Erweiterungsgebiet umfasst einen Großteil des ursprünglichen SOP-Gebietes.

Im Rahmen der für die Erweiterung notwendigen vorbereitenden Untersuchungen erfolgte auch die Beteiligung der betroffenen Eigentümer und der Träger öffentlicher Belange. Im Januar 2007 fand eine persönliche Befragung aller Eigentümer im Gebiet statt. Zudem wurden 33 Träger um eine Stellungnahme zum Vorhabensgebiet gebeten. Die gewonnenen Erkenntnisse und Anregungen flossen in das Untersuchungsergebnis ein bzw. fanden bei der Maßnahmenplanung und -umsetzung Berücksichtigung.

Im Hinblick auf den geringen Anteil privater Eigentümer im SOP-Gebiet und in Anbetracht der Tatsache, dass sich bei Liegenschaften privater Eigentümer seit der letzten umfassenden Beteiligung keine einschneidenden Veränderungen ergeben haben, wurde auf eine erneute Beteiligung verzichtet.

Aufgrund der besonderen Rahmenbedingungen im Gebiet, liegt der Schwerpunkt auf kommunalen Entwicklungsmaßnahmen.

Beteiligung im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

Gegenstand der Konzeption ist die Situation des Einzelhandels im gesamtstädtischen Maßstab. Schwerpunkte sind die Stadtteilzentren Potschappel und Deuben. Im Rahmen der Situations- bzw. Bedarfsanalyse wurden Passanten-, Haushalts- und Händlerbefragungen durchgeführt. Die so gewonnenen Erkenntnisse liefern wichtige Hinweise für die Ausrichtung der Gebietskonzeption und werden durch diese aufgegriffen.

Beteiligung im Rahmen der Lärmaktionsplanung

Auf Grundlage der durch das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) durchgeführten Lärmkartierung 2017 wird ein Lärmaktionsplan 2018 erstellt. Im Planverfahren wird der Information und der Beteiligung der Öffentlichkeit ein großer Stellenwert beigemessen. So wird den Bürgern im Rahmen des Beteiligungsprozesses Gelegenheit zur aktiven Mitwirkung eingeräumt.

Beteiligung in der Umsetzungsphase

Unter Berücksichtigung der genannten Umstände wird es als sinnvoll erachtet, die Einwohner und weitere relevante Akteure und Betroffene nach Abschluss der konzeptionellen Arbeit über deren Inhalt und konkrete Vorhaben zu informieren. Zu diesem Zweck ist eine Einwohnerversammlung denkbar.

Darüber hinaus werden regelmäßig Informationen über die örtliche und regionale Presse und die Internetseite der Stadtverwaltung an breite Bevölkerungskreise gegeben.

Mit einzelnen Eigentümern bzw. Nutzern finden projektbezogene Abstimmungen statt, z. B. im Rahmen der geplanten Verlagerung der Umweltdienste Becker.

Bürgerbefragung zur Planung eines Wochenmarktes

Im Zeitraum von März bis April 2017 erfolgte eine Befragung zur Planung eines Wochenmarktes. Damit sollte u. a. ein Standort gefunden sowie gewünschte Marktzeiten erfragt werden. Der Standort am Neumarkt wurde mit 2/3 der Antworten als Favorit ausgewählt.

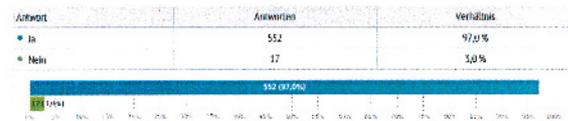
Gemeinsame Bürgerbefragung der Grossen Kreisstadt Freital und der Deutschen Marktgilde eG zur Planung eines Wochenmarktes

Zeitraum: 7. März 2017 bis 7. April 2017

Teilnehmer: 1187 Besuche, 570 Antworten + ca. 50 Fragebögen postalisch

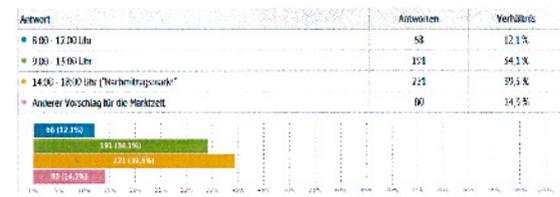
3. Wenn es in Freital einen Wochenmarkt geben sollte - würden Sie dort hin und wieder einkaufen?

Famstat.de gesteuert 56% | unternehmens.de 1%



5. Welche Marktzeit / Öffnungszeit würden Sie für den Einkauf auf dem Wochenmarkt bevorzugen?

Empfohlen gesteuert 100% | unternehmens.de 1%

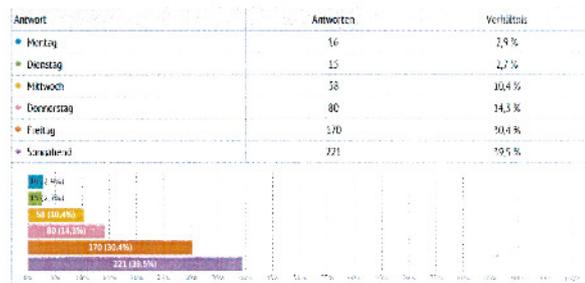


Sonstige Erkenntnisse:

- Großer Wunsch nach regionalen Produkten im Angebot, Bioprodukte, Frischeprodukte – möglichst wenig „Ramsch“, keine Stände mit Billigkleidung
- Markt sollte zu Fuß/mit jedem Verkehrsmittel gut erreichbar sein (Bushaltestelle, Parkplätze, Fahrradständer) und möglichst zentrumsnah stattfinden
- Ganzjähriger und regelmäßiger Markt gewünscht, Ansprechende Größenordnung/Vielfalt soll geboten werden, Ausgewogenes Portfolio/Abwechslung, Imbiss
- Wichtiger ist vielen das Vorhandensein von öffentlichen Toiletten in der Nähe, Barrierefreiheit, ansprechende Öffnungszeiten, Sauberkeit/Sicherheit
- Ideen: Bürgersprechstunde mit OB, Trödelmarkt, schwarzes Brett, Platzwechsel (Stadtzentrum/P.d. Handwerkes/...)

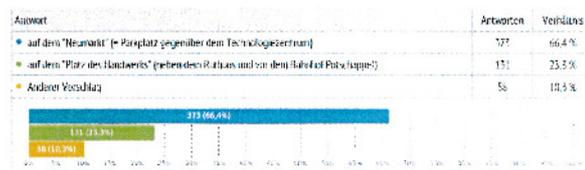
4. An welchem Wochentag sollte ein Wochenmarkt in Freital eingerichtet werden, damit er Ihnen persönlich am besten passt?

CityMarket gesteuert 56% | unternehmens.de 1%



7. Auf welchem Platz in Freital sollte der Wochenmarkt stattfinden?

CityMarket gesteuert 56% | unternehmens.de 1%



Ein besonders positives Ergebnis der Befragung war, dass 97 % der Teilnehmer der Befragung auch auf dem Freitaler Wochenmarkt einkaufen gehen würden. Als Alternativstandort wurde der Platz des Handwerkes (Potschappel) mit ca. 23 % befürwortet.

Für die weitere Planung, auch im Rahmen der Städtebauförderung, sind vor allem die zusätzlichen Hinweise relevant und zu berücksichtigen:

- gute Erreichbarkeit zu Fuß sowie mit weiteren Verkehrsmitteln (Anbindung Bus/Parkplätze/Fahrradständer), zentrumsnahe Lage
- öffentliche Toiletten in der Nähe, Barrierefreiheit

In der weiteren Gestaltung des Neumarktes sind diese Aspekte zu berücksichtigen. Mit der bereits erfolgten Gestaltung des unmittelbar an der Dresdner Straße gelegenen Platzbereiches wurden einige wichtige Maßnahmen bereits umgesetzt (u. a. Querungsmöglichkeit Dresdner Straße, Aufenthaltsqualität, Bushaltestelle).

Vorhabenbezogene Beteiligung

Die Umsetzung von Einzelmaßnahmen macht intensive Abstimmungen, insbesondere zwischen der Stadt und weiteren Beteiligten, notwendig. Dies betrifft hauptsächlich die Schlüsselvorhaben, zu denen u. a. die bisherigen Rückbauvorhaben von Gewerbebetrieben, der Neubau des TGF, die Verlagerung des Entsorgungsunternehmens und die Wiedernutzung der ehemaligen Lederfabrik gehören.

Im Rahmen des Investorenwettbewerbes erfolgte 2017 eine Beteiligung der Bürger.

**Fragebogen zur Bebauung des Grundstücks
»Sächsischer Wolf«**

Welche Nutzungsmöglichkeiten sind aus Ihrer Sicht wichtig für ein lebendiges Stadtzentrum?

In welchem Entwurf (1 bis 5) finden Sie sich am ehesten wieder? Bitte ankreuzen: ① ② ③ ④ ⑤
Warum?

In welchem Entwurf (1 bis 5) finden Sie sich eher **NICHT** wieder? Bitte ankreuzen: ① ② ③ ④ ⑤
Warum?

Die zusammengefassten Meinungsbeurteilungen werden dann einerseits dem Stadtrat als Hilfestellung für eine Entscheidung zur Kenntnis gegeben, andererseits den Investoren überreicht.

Ab 27. März 2017 ist außerdem die spezielle E-Mail-Adresse stadtzentrum@freital.de für Ihre Fragen, Wünsche und Anregungen geschaltet.

Vielen Dank für Ihre Meinung!



Bebauung des Grundstücks »Sächsischer Wolf«

Bei der Fläche handelt es sich um das rund 20.000 m² große Areal im Stadtteil Deuben in zentraler und verkehrsgünstiger Lage von Freital. In den vergangenen Jahren sind hier alte Industrie- bzw. Gewerbebauten abgerissen worden. Die Entwicklung des Areals erfolgt anhand einer städtebaulichen Zielstellung:

- Für die Entwicklung des neuen Stadtzentrums wird eine breite Palette an Nutzungen angestrebt, die vorwiegend der Unterbringung von zentrumsnahen Funktionen dienen, wie Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Gastronomie, Hotels sowie Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Wohnnutzungen sollen den Standort ergänzen.
- Da sich das Quartier innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs befindet, ist großflächiger Einzelhandel nicht ausgeschlossen, ein Vollsortimenter sogar erwünscht. Ein Fachmarktzentrum o. ä. kommt nicht in Betracht.
- Im Hinblick auf die Bebauung sollte eine vorwiegende Viergeschossigkeit nicht wesentlich unterschritten werden. Städtebaulich wird die Aufnahme der umgebenden Blockrandstruktur unter Schaffung eines öffentlichen, grün gestalteten Innenbereichs (z. B. mit Gastronomienutzung) als Übergang zum Landschaftsraum Weißeritz gefordert.
- Eine fußläufige (ggf. auch radverkehrsbezogene) Aufnahme der Verbindung Poisantstraße/Leißkestraße entlang der Weißeritz ist anzustreben.
- Vorzugsweise sollten Tiefgaragen oder ein Parkhaus entstehen.

Der »Sächsische Wolf« war an der Stelle ein renommiertes und traditionsreiches Lokal mit zwei Sälen, Kegelbahn und Stadtcafé. Die Bezeichnung rührt aus dem Namen eines früheren Besitzers mit Nachnamen »Wolf«.

Insgesamt äußerten sich 383 Bürger zu den fünf zur Wahl stehenden Entwürfen. Die Ergebnisse flossen in die weitere Bewertung mit ein.

Während einer Klausurtagung mit Stadträten und Vertretern der Verwaltung wurden die fünf Entwürfe vorgestellt und nach ausgewählten Kriterien bewertet. Die Klausurtagung war Grundlage der Entscheidung für die künftige Gestaltung des Stadtzentrums.



Klausurtagung 06.06.2017

Ausstellungen

Bereits 2013 erfolgte im Rahmen des Richtfestes des Technologie- und Gründerzentrums Freital eine Ausstellung zum Fördergebiet. Die Plakate wurden in den Folgejahren zum Teil überarbeitet und ergänzt und für weitere Veranstaltungen genutzt. Teilweise sind sie im Rathaus Potschappel noch ausgestellt. Sie zeigen wesentliche Entwicklungen und Planungen im Fördergebiet.



Richtfest TGF 14.09.2012

Die neue Stadtbibliothek war 2017 zudem zentraler Ausstellungsort der Ergebnisse des Investorenwettbewerbes, die auf Plakaten zusammenfassend dargestellt wurden.



Eröffnung der Ausstellung zum Investorenwettbewerb mit Oberbürgermeister Rumberg und II. Bürgermeister Schautz

Auch die laufenden Planungen im Fördergebiet wie im vorliegenden Konzept benannt, werden seit 2013 auf Plakaten veröffentlicht. Eine Ausstellung fand zuletzt in der neuen Stadtbibliothek 2017 statt.



Ausstellung zu laufenden Planungen im Ortsteilzentrum.

2017 wurden im Rahmen der Programmevaluierung die vorhandenen Planungen bzw. Schwerpunktmaßnahmen auf einen Plakat zusammengestellt.

Große Kreisstadt Freital "Stadtzentrum"

1 Bahnhof Deuben

2 City-Center

3 Neumarkt

4 Technologiezentrum

5 Windbergpark

6 Leßkestraße

7 Busbahnhof/Stadtteilhaus

8 Areal „Umweltdienste Becker“

9 Neues Stadtteilzentrum

10 Lederfabrik

11 Sachsenplatz

7 Stadtteilkonzept

Mit der Durchführung der Gesamtmaßnahme soll eine funktionale und städtebauliche Aufwertung des gesamten Fördergebietes erreicht werden. Im Wesentlichen sind dabei drei Schwerpunkte der künftigen Entwicklung vorgesehen, die teilweise durch Maßnahmen schon untersetzt wurden oder werden:

- **städtebauliche Fassung des Neumarktes** mit Landschaftsbezug zum Windberg
- **funktionale und städtebauliche Neugestaltung des Zentrums** am Knotenpunkt zwischen ÖPNV-/Verkehrsschnittstelle und Weißeritz
- weitergehende **Neuordnung der Quartiere über die Weißeritz hinaus** mit Anbindung an das Mühlenviertel

Im Rahmen der Programmevaluierung sowie Fortschreibung des Konzeptes wurden diese mit umfassenden Neubauten und Neugestaltung von Grün- und Freiflächen verbundenen Ziele in einem räumlichen Leitbild (vgl. Umsetzungsstrategie) festgehalten. Inzwischen liegen zu zahlreichen Standorten konkretisierte Planungen vor.

Insbesondere im südlich der Weißeritz gelegenen Bereich ist - neben der Beseitigung bestehender Missstände - die Anbindung der hier liegenden bzw. angrenzenden Wohnstandorte an das Ortsteilzentrum im Fokus. Dafür sind eine Reihe von Bau- und Ordnungsmaßnahmen erforderlich.

Zugleich muss es gelingen, das gesamte Fördergebiet als multifunktionales Zentrum des Stadtteils Deuben sowie als wichtigen öffentlichen Ort im gesamtstädtischen Zusammenhang zu etablieren.

Ziel des vorliegenden Entwicklungskonzeptes ist es, realistische Entwicklungsziele zu benennen und mit geeigneten Einzelmaßnahmen zu untersetzen. Die vorhandenen Potenziale und positiven Entwicklungsansätze sollen aufgegriffen und für eine Neuordnung des Gebietes genutzt werden. Gleichzeitig müssen die im Gebiet vorhandenen baulichen Defizite, insbesondere der Anteil an untergenutzten oder funktionslosen Gebäuden und Freiflächen einer Zwischen- bzw. Nachnutzung im Sinne der langfristigen Entwicklungsabsicht zugeführt werden.

Es werden folgende Handlungsschwerpunkte definiert:

- Rückbau nicht mehr benötigter Bausubstanz, insbesondere wirtschaftlich nicht nachnutzbarer Gewerbebauten
- Verlagerung gewerblicher Nutzungen zugunsten einer höherwertigen Nachnutzung
- Funktionsanreicherung in den bestehenden Gebäuden
- gezielte Nachverdichtung für Wohnen (besondere Wohnformen), Handel und Gewerbe
- Nutzung funktionaler Zusammenhänge, stärkere Verknüpfung bestehender Einrichtungen
- Aufweitung des funktionalen Spektrums, Etablierung von Kultur und Freizeit
- Aufwertung verbleibender Freiflächen, gezielte Nutzung von Freiraumpotenzialen unter stadtökologischen Aspekten

7.1 Funktionale Entwicklung

Städtebauliche und funktionale Entwicklungsabsichten bedingen einander. Die im Fall des Ortsteilzentrums Deuben anvisierte bauliche Neuordnung und Nachverdichtung kann nur im Zusammenspiel mit konkreten Nutzungsabsichten und -bedarfen gesehen und bewertet werden.

Gebäudenutzung im Bestand

Priorität sollten zunächst die vorhandenen Gebäude haben. Deren Nutzungen sind zu sichern und durch eine stärkere Vernetzung in ihrer Attraktivität und Wirksamkeit zu verbessern. Gewerbebrachen sollen beseitigt bzw. einer Nachnutzung zugeführt werden. Derzeit dominieren im Gebiet Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie gewerbliche Nutzungen. Zu einem vitalen und lebendigen Ortsteilzentrum gehören Kultur- und Freizeiteinrichtungen, die auch außerhalb der üblichen Geschäftszeiten frequentiert werden und das Ortszentrum beleben. Die Bürger haben im Rahmen der Befragung zum Investorenwettbewerb dazu zahlreiche Wünsche geäußert.

Technologie- und Gründerzentrum sowie City-Center

Einen Schwerpunkt bildet die Beseitigung des Leerstandes im **City-Center**. Mit der zzt. laufenden inneren und äußeren Umgestaltung (vgl. Kapitel Nutzungen) wird eine Stärkung der Funktionalität angestrebt. Gleichzeitig soll sich das Objekt besser in das Umfeld am Neumarkt mit TGF und Ärztehaus einfügen. Insgesamt wird durch die Umgestaltung und Anreicherung neuer Nutzungen eine deutliche Imageaufwertung erreicht. Grundsätzlich wird das Raum- und Erschließungskonzept des Einkaufszentrums überarbeitet. Ebenso angestrebt wird die Neu- bzw. Umgestaltung des Innenhofes, einschließlich einer stärkeren Öffnung in Richtung Hüttenstraße. Das City-Center erhält dadurch die als Ziel formulierte Schnittstellenfunktion zwischen Neumarkt und Busbahnhof.

Für funktionale Vielfalt und Belebung sorgen schon heute verschiedene Einzelhandelsgeschäfte, diverse Arztpraxen und das Restaurant an der Einmündung Leßkestraße. Diese würden von einer Belebung des Einzelhandels im City-Center ebenfalls profitieren.

Unter diesem Gesichtspunkt ist auch das **Technologie- und Gründerzentrum** an der Bahnhofstraße zu sehen. Neben der Ansiedlung einer weiteren gesamtstädtischen Funktion war mit der Eröffnung des Gründerzentrums auch eine stärkere Belebung dieses Standortes verbunden. Inzwischen haben sich zahlreiche Unternehmen angesiedelt, die Auslastung ist sehr gut.

Stadthaus am Neumarkt

Mit der Mischung aus Arztpraxen, Gesundheitsdienstleistungen und Einzelhandel ist das Stadthaus ein wichtiger Schwerpunkt mit Magnetwirkung. Der Erhalt der hier angesiedelten Einrichtungen und ihre gezielte Vernetzung mit angrenzenden Funktionen ist ein wichtiger Entwicklungsansatz für die Stärkung des Ortsteilzentrums.

Ehemalige Lederfabrik

Die Ergebnisse der tiefgreifenden fachlichen Untersuchungen in den Jahren 2016/2017 zum tatsächlichen Zustand des ruinösen Gebäudes lassen ein Weiterverfolgen des ursprünglichen Vorhabens der Sanierung und adäquaten Nachnutzung der ehemaligen Lederfabrik nicht nur aus wirtschaftlicher Sicht nicht mehr zu. Das Objekt wurde im Jahr 2013 von der Stadt erworben. Sowohl die baulichen Gegebenheiten als auch die Geschichte des Objektes legten eine Wiedernutzung als Gründerzentrum der Kreativwirtschaft nahe. Eine Kombination mit Bildungs-, Kultur- und Freizeiteinrichtungen bot sich als kreativer Gegenpol zum Technologie- und Gründerzentrum an.

Für eine umfassende Neugestaltung des gesamten Quartiers mit Ankerfunktion (Bsp. Bildungsagentur) im östlichen Fördergebiet ist der Rückbau des Gebäudes erforderlich. Deshalb hat der Stadtrat am 26.04.2017 einen entsprechenden Beschluss zum Rückbau des Gebäudes gefasst. Mit dieser Maßnahme ist eine baulich-funktionale Neuordnung und sichtbare Aufwertung des gesamten Standortes verbunden.

Ansiedlung stadtzentraler Funktionen

Basis einer erfolgreichen Gebietsentwicklung ist die Ansiedlung weiterer stadtzentraler Einrichtungen und Funktionen. Im Blick stehen vor allem Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen. Daneben sind die Ansiedlung kultureller und freizeitorientierter Angebote und eine kleinteilige Mischung mit Wohnen und nicht störendem Gewerbe anzustreben. Bei allen vorliegenden Planungen wurden diese Ziele berücksichtigt. Gleichwohl ist davon auszugehen, dass aufgrund der großflächigen Entwicklungsareale und deren Verteilung im Fördergebiet nur eine schrittweise Umsetzung unter Berücksichtigung des Bestands im Gebiet aber auch in den angrenzenden Stadtquartieren erfolgen kann.

Handel/Dienstleistung

Kundenorientierte Funktionen sind die Schwerpunktfunktion im Ortsteilzentrum. Ausgangspunkt der Entwicklung sind die bestehenden Einrichtungen im Kreuzungsbereich Dresdner Straße/Bahnhofstraße und Leßkestraße auf der einen Seite und dem kleinteilig strukturierten Einzelhandel an der Dresdner Straße zwischen Poisent- und Bürgerstraße. Ein wichtiger Ansatz ist neben der oben beschriebenen Leerstandsbekämpfung der Lückenschluss zwischen beiden Schwerpunktgebieten. Um die bestehenden Funktionsunterbrechungen zu beseitigen, sollen die vorhandenen Freiflächen im Umfeld der Kreuzung neu bebaut und mit entsprechenden Angeboten im Sinne eines neuen Zentrums besetzt werden. Förderlich wäre hier die Ansiedlung einer oder mehrerer Einrichtungen mit Magnetwirkung. Eine ausgewogene Mischung aus Nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ist anzustreben. Detaillierte Aussagen zur Sortimentsstruktur und Standortkriterien enthält das Zentrenkonzept. Die dort getroffenen Aussagen bilden eine wichtige Grundlage der Ansiedlungspolitik.

Gastronomie und Beherbergung

Das gastronomische Angebot soll ergänzt werden. Dabei sind Imbiss- und Bistroangebote ebenso wie höherwertige gastronomische Einrichtungen und Spezialitätenrestaurants denkbar. Im Zusammenhang mit der Errichtung des Technologie- und Gründerzentrums stehen zudem Überlegungen zur gezielten Ansiedlung eines Hotels im Raum. Die Ausrichtung zur Weißeritz mit Landschaftsbezug zum Windberg bietet ein Potenzial auch für attraktive Außenflächen.

Kultur und Freizeit

Im Vorfeld der Bauarbeiten am Technologie- und Gründerzentrum war eine Verlagerung der bis dato dort angesiedelten Bibliothek notwendig. Zwischenzeitlich war diese in der nahe gelegenen Panschaugalerie untergebracht. Inzwischen wurde ein neuer zentraler Standort direkt im Ortsteilzentrum gefunden. Die Bibliothek konnte dabei über 1.000 m² Nutzfläche im City-Center beziehen. Als Basisfunktion sorgt sie hier für einen Besucherzulauf und kann als Kristallisationspunkt für Kultur und Veranstaltungen etabliert werden. Ergänzend wurde zudem die Volkshochschule untergebracht.

Öffentliche Einrichtungen

Um das Funktionsspektrum im Ortsteilzentrum abzurunden, ist die Ansiedlung einer öffentlichen Einrichtung mit Publikumsverkehr wünschenswert. Dies könnte z. B. ein Bürgerbüro sein. Der Standort der neuen sächsischen Bildungsagentur soll ebenfalls in Freital verankert werden, ein Potenzial bietet die Integration im Fördergebiet.

Wohnen im Zentrum

Die Einwohnerschaft des unmittelbaren Einzugsgebietes, d. h. aus den zu Fuß und per Rad sicher zu erreichenden Quartieren stellen ein wichtiges Kundenklientel für die Einrichtungen und Angebote des Ortsteilzentrums dar. Folgerichtig muss das Augenmerk auch auf die Stärkung und den Ausbau der Wohnfunktion gelegt werden.

So stark belastet die Areale unmittelbar an der Bahntrasse und entlang der Hauptverkehrsstraßen sind, in den Nebenstraßen finden sich vor allem in Richtung Weißeritz in kürzester Entfernung ruhige und attraktive Wohnstandorte. So bietet beispielsweise die vorhandene Bebauung an der Leßkestraße gute Bedingungen für eine Kombination von Wohnen und Büronutzung. An diesem Standort verbinden sich Zentralität und gute Erreichbarkeit mit einem guten Wohnambiente. Aus diesem Grund sind im Stadtteilkonzept sowohl die Flächen entlang der Leßkestraße als auch die Rückbauflächen der ehemaligen Kraftwerkshalle nahe der Weißeritz für eine Nachverdichtung u. a. zu Wohnzwecken vorgesehen.

Mit der Gebietserweiterung kam ein weiterer potenzieller Wohnstandort unmittelbar an der Weißeritz hinzu. Südlich der Weißeritz hat die Wohnfunktion schon heute einen größeren Anteil. Im weiteren Ausbau derselben werden gute Chancen für eine Belebung des Ortsteilzentrums gesehen. Alle Vorhaben sind auf die geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen bzw. deren Auswirkungen auf die Gefährdungspotenziale an den genannten Standorten abzustimmen.

Der konkreten Planung sollte eine detaillierte Bedarfsanalyse vorausgehen. Projekte zur Etablierung besonderer Wohnformen, etwa des betreuten Wohnens oder Ansätze des Mehrgenerationenwohnens sollten besondere Berücksichtigung finden. Zudem sind an die städtebauliche Einbindung und architektonische Gestaltung der Baukörper hohe Maßstäbe anzulegen.

Freiflächen und öffentliche Grünanlagen

Für die Umgestaltung des Neumarktes zu einem attraktiven Stadtplatz liegt bereits eine Entwurfsplanung vor. Der Windbergpark hat sich inzwischen in Freital etabliert und wird gut angenommen. Die noch nicht umgesetzten Planungen zur funktionalen und gestalterischen Neuordnung des Neumarktes entsprechen den Zielen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes und werden deshalb im Wesentlichen übernommen. Abweichend wird jedoch, wie oben erläutert, eine bauliche Fassung des Areals im Süden durch eine Bebauung an der Leßkestraße entsprechend der vorliegenden Studie empfohlen.

Im Zuge der Erschließung des Standortes südlich der Weißeritz sowie des Zentrums sollen die fußläufige Anbindung sowie die Radwegerschließung neu geordnet werden. In diesem Zusammenhang ist die Gestaltung öffentlicher Aufenthaltsbereiche im Bereich der künftigen Querung vorgesehen. Auch der Bereich am Mühlgraben soll aufgewertet werden.

Erschließung

Der Erfolg der dargestellten Entwicklungsstrategie hängt entscheidend davon ab, ob es gelingt, die derzeit noch vereinzelt Funktionen und Einrichtungen künftig stärker miteinander zu verknüpfen und so ein im Ganzen wirkendes Funktionsgefüge zu bilden. Im Hinblick auf die Verkehrssituation bestehen dabei drei Maßnahmenschwerpunkte.

Zum Ersten ist es notwendig, die neuen Stadtquartiere zu erschließen

- Stadtzentrum mit neuer Anbindung an die Leßkestraße
- Areal Umweltdienste mit neuer Anbindung an den Sachsenplatz/über die Weißeritz

Bei der Sanierung des Sachsenplatzes sind die geplanten Vorhaben am Gewerbestandort und daraus resultierende Auswirkungen auf die Erschließungssituation zu berücksichtigen.

Zweitens ist es notwendig, die Trennwirkung der Hauptverkehrsstraßen durch geeignete Querungshilfen für Fußgänger zu mildern. Handlungsbedarf wird insbesondere an folgenden Punkten gesehen:

- Dresdner Straße im Bereich neues Stadtzentrum
- Poisentalstraße in Höhe Sachsenplatz

Die hier vorzusehenden Maßnahmen sollten so geplant werden, dass einerseits die Verkehrssituation verbessert, andererseits das Straßenbild, z. B. durch den Einsatz von differenzierenden Materialien, Großgrün oder Stadtmöblierung, aufgewertet wird.

Ein dritter Maßnahmenschwerpunkt mit dem Ziel, das Zusammenspiel der verschiedenen Funktionsbereiche besser zu nutzen, besteht in deren fußläufigen Anbindung. Die bestehenden und künftigen Knotenpunkte, wie z. B. Bahnhof, Zentrum, City-Center/TGF, Neumarkt und Windbergpark sowie die Quartiere östlich der Weißeritz sollten als wichtige Knotenpunkte eines Fuß- und Radwegenetzes miteinander und mit den angrenzenden Quartieren verbunden werden. Als vordringlich wird die Anbindung des Ortsteilzentrums an den Weißeritz-Radweg sowie die Vernetzung über die Weißeritz hinaus gesehen.

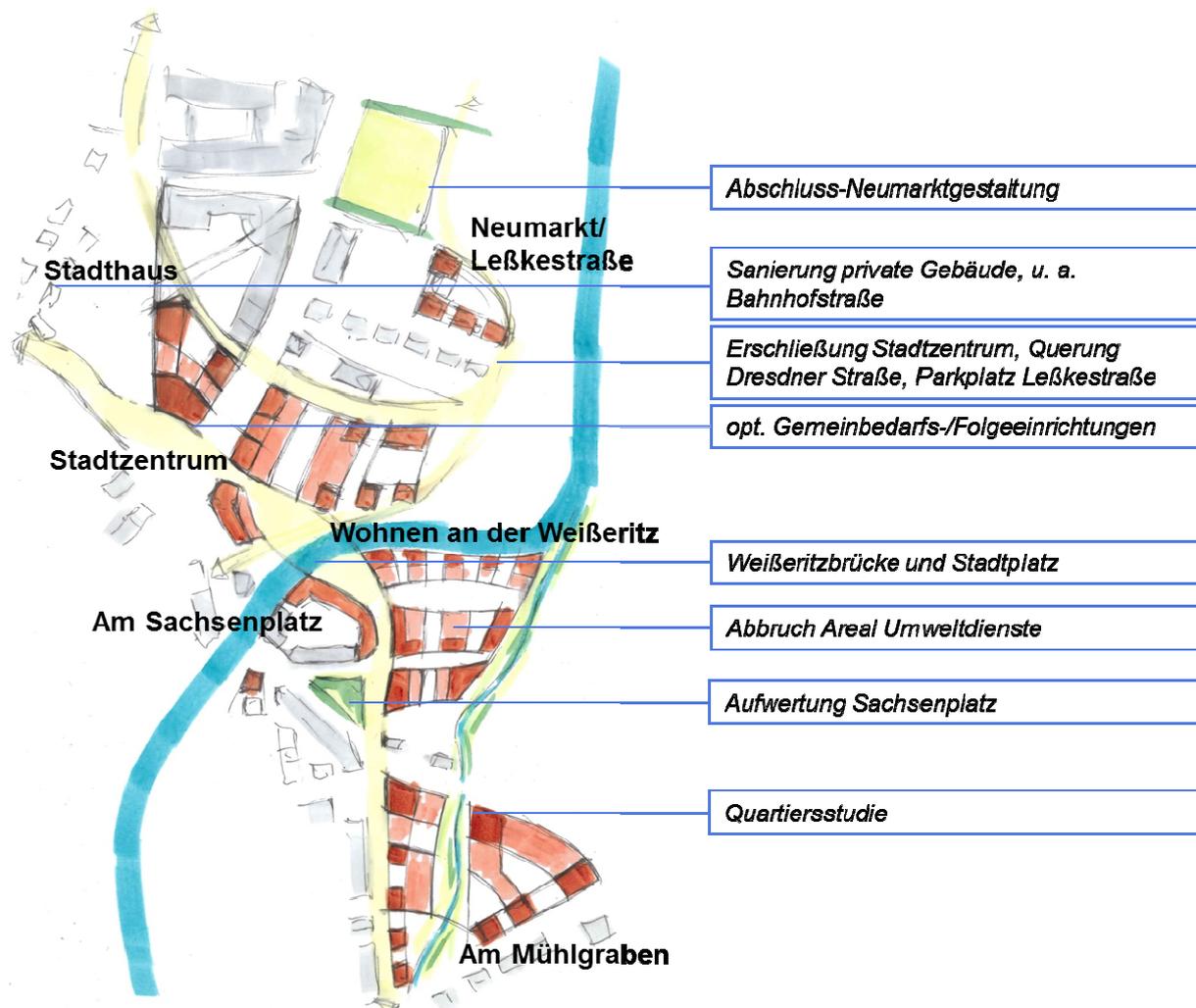
Für den ruhenden Verkehr stehen zzt. noch ausreichend Flächen zur Verfügung. Deren Kapazität sollte überprüft und ggf. an neu entstehende Bedarfe angepasst werden. Vorhandene ungeordnete Parkflächen sind in die Gestaltung der Umgebung einzubinden. Die vorliegende Stellplatzbilanz für Deuben (Dezember 2016) zeigt einen erhöhten Handlungsbedarf aufgrund der geplanten Neubauten. Hier sollten vorrangig Tiefgaragen mit eingeplant werden.

7.2 Städtebauliche Entwicklung

Bebauung und Nachverdichtungsstandorte

Die Anforderungen an die städtebauliche Entwicklung des Ortsteilzentrums sind überdurchschnittlich hoch. Als größtes Defizit wird die geringe bauliche Geschlossenheit beschrieben. Folgerichtig sind mit der geplanten Nachverdichtung die notwendigen Übergänge zwischen den Baustrukturen herzustellen. Zugleich sind an die Einordnung und Gestaltung neuer Baukörper höchste Maßstäbe anzulegen, um den Standort und seinen spezifischen Erfordernissen gerecht zu werden. Gleiches gilt für die Anlage von Grün- und Freiflächen sowie für bauliche und gestalterische Details bis hin zur Stadtmöblierung.

Im Rahmen der 2. Fortschreibung des SEKOs „Ortsteilzentrum Deuben“ werden die bisher durchgeführten und laufenden Studien zur kleinräumigen Quartiersentwicklung in einem zusammenhängenden städtebaulichen Konzept zusammengefasst. Daraus wird ein räumliches Leitbild ersichtlich, welches die Gebietsziele darstellt – neben den Sanierungs- und Erschließungsmaßnahmen dann auch die großflächigen Neubauten. Vorbehaltlich weiterer Änderungen aufgrund der lfd. Studien greift die folgende Skizze städtebauliche Entwürfe auf, die für die **Quartiere Leßkestraße, an der Weißeritz (Ortsteilzentrum I)** sowie **am Busbahnhof (Ortsteilzentrum II)** bereits vorliegen. Die Zielstellung der stadträumlichen und funktionalen über die Weißeritz reichenden Verknüpfung der **Quartiere am Sachsenplatz und am Mühlgraben** geht daraus hervor, die städtebauliche Quartiersentwicklung ist dort jedoch weiter zu vertiefen. Die SOP-Maßnahmen sind insgesamt von hoher Relevanz, um das Gesamtziel zu erreichen.



Quelle: Skizze mögliche Quartiersentwicklung, STEG, Auszug aus Folie Präsentation TUA 28.02.2018

In Anlehnung an das bisherige SEKO erfolgt für die jeweiligen Teilbereiche im Rahmen der 2. Fortschreibung eine vertiefende, quartiersbezogene Darstellung.

Der Rückbau nicht nachnutzbarer Gebäude ist weitgehend abgeschlossen. Für die noch verbliebenen Objekte sind einvernehmliche Lösungen mit den Eigentümern bzw. Nutzern zu suchen, um die geplante Neuordnung der gesamten Areale zu ermöglichen.

Die durch den Rückbau entstehenden Freiflächen sollen überwiegend wieder einer baulichen Nutzung zugeführt oder als Freiflächen in die städtebauliche Gesamtanlage integriert werden.

Mit der Errichtung neuer Gebäude bzw. Gebäudekomplexe soll eine zentrentypische Bebauungsdichte erreicht werden. Zugleich müssen die neuen Gebäudekubaturen als Mittler zwischen den bestehenden, inhomogenen Strukturen fungieren. Aufgrund des hohen Stellenwertes des Standortes und des Anspruchs an die bauliche Gestaltung der Neubauten erfolgte für den Standort Dresdner Straße/Poisentalstraße ein Investorenwettbewerb. Für die Standorte Leßkestraße und am Sachsenplatz liegen Studien vor. Für das Quartier der ehem. Lederfabrik sollen vertiefende Untersuchungen einer umfassenden Neugestaltung erfolgen.

Freiraumpotenziale

Bei der Neuordnung bzw. Wiederbebauung der oben dargestellten Standorte sind die ufernahen Bereiche von Bebauung freizuhalten und grünökologisch zu entwickeln. Die Bauten sollten nach Möglichkeit so konzipiert werden, dass sie die rückwärtigen Bereiche wirksam von den verkehrsbedingten Beeinträchtigungen, insbesondere Lärmbelastungen, abschirmen. Zudem ist darauf zu achten, dass trotz baulicher Verdichtungen eine Vernetzung der Grünbestände untereinander und mit den natürlichen Beständen des NSG Windberg möglich ist. Der Anteil an versiegelten, insbesondere an hoch versiegelten Flächen, ist auf ein Minimum zu begrenzen.

Mit Weißeritz, Hüttengrundbach sowie Poisenbach und Mühlgraben durchziehen bzw. tangieren vier Fließgewässer das Gebiet. Diese sind in die kleinräumige Freiraumgestaltung einzubeziehen und als vernetzende Elemente in einen größeren Gebietszusammenhang zu integrieren. Dazu sind zunächst die Umsetzung von Hochwasserschutz- und Renaturierungsmaßnahmen erforderlich. In Abstimmung mit den geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen soll ein Grünzug entlang der Weißeritz entstehen und mit den natürlichen Beständen des rechten Flussufers verbunden werden. Diese linearen Grünelemente sollen sich auch entlang des Hüttengrundbaches und des Mühlgrabens fortsetzen.

Ein wesentlicher Wert hat die Entwicklung der Schnittstellen der Quartiere mit ihrer Erschließungs- und Grünvernetzungsfunktion. Dies sollte bei den Planungen berücksichtigt werden. So könnte aus städtebaulicher Sicht im Kreuzungsbereich Dresdner Straße/Poisentalstraße mit einer entsprechenden Freiraumplanung ein qualitativ hochwertiger Platz entstehen, der seiner vorrangigen verkehrlichen Nutzung entspricht, ohne diese zum alleinigen Gestaltungsmerkmal zu erheben. Die heutigen Defizite beruhen auf der eindeutigen Unterordnung stadtgestalterischer Ansprüche gegenüber einer rein funktionalen Kreuzungsanlage.

Die Dresdner Straße und Poisentalstraße durchziehen als stark frequentierte Hauptverkehrsadern die Innenstadt. Die angrenzende Bebauung bildet zum Teil enge Straßenschluchten. Um so wichtiger ist es, die Freiraumpotenziale, wie sie zum Beispiel entlang der Weißeritz und am Windberg vorhanden sind, gezielt zu nutzen, um einen Ausgleich zu den Defiziten der Innenstadt zu schaffen.

Neumarkt/Windbergpark

Das Areal zwischen Neumarkt und Weißeritz soll dauerhaft von Bebauung frei gehalten und als öffentliche Parkanlage gestaltet werden. Es bildet damit einen Kontrast zur ansonsten dichten Bebauung und gibt den Blick auf den nahe gelegenen Windberg und das weithin sichtbare Denkmal auf dessen Bergkuppe frei. Neben der als wohltuend empfundenen Unterbrechung der Bebauung entsteht so ein wichtiger Merk- und Anhaltspunkt im ansonsten recht homogenen Stadtgefüge entlang der Dresdner Straße. Das Nichtvorhandensein von Bebauung wird hier nicht als Defizit, sondern vielmehr als Bereicherung der Stadtstruktur und des Stadtbildes gewertet. Hinzu kommen grünökologische Effekte. Belichtung und Belüftung werden verbessert und beeinflussen das Mikroklima günstig.

Mühlgraben

Der unter Denkmalschutz stehende Mühlgraben stand bisher noch nicht im Fokus der Entwicklung, kann sich aber im Zusammenhang mit den geplanten Nachverdichtungsstandorten zu einem verbindenden Grünelement zwischen Mühlenviertel und NSG Windberg/Volkspark Rotkopf-Görg entwickeln. Die Aufwertung des künftigen Quartiersumfeldes und die Verbesserung des Mikroklimas werden angestrebt. Dieses Vorhaben steht in Zusammenhang mit der Nachnutzung des Areals der ehem. Lederfabrik und ist zu gegebener Zeit auf deren Erfordernisse abzustimmen.

Unabhängig davon sind eine Aufwertung und naturnahe Gestaltung des Mühlgrabens und die Ergänzung von Wegebeziehungen vorgesehen.

Stadtklimatische Verhältnisse

Der hohe Freiflächenanteil und der vorhandene Grünbestand wirken sich positiv auf die mikroklimatischen Verhältnisse aus. Der unmittelbar westlich an das Gebiet anschließende Waldbestand und die steile Hanglage des Windberges beeinflussen das Stadtklima ebenfalls positiv. Die über den Vegetationsflächen entstehende Frisch- und Kaltluft fließt hangabwärts und sorgt so für eine natürliche Belüftung der Stadtquartiere.

Neben der klimatischen Ausgleichfunktion der Vegetationsflächen sind auch deren Fähigkeit, Staub und CO₂ zu binden, sowie ihre schallschluckende Wirkung von Bedeutung.

Der hohe Stellenwert, den das Ortsteilzentrum Deuben für die stadtklimatischen und lufthygienischen Bedingungen hat, ist bei allen Vorhaben, insbesondere bei Neu- und Rückbauvorhaben sowie bei Maßnahmen der Grünordnung und Flächenentsiegelung zu berücksichtigen.

- Berücksichtigung von Belüftungsverhältnissen, Freihaltung von Frischluftschneisen
- Anlage und Gestaltung öffentlicher Grünanlagen und privater Gärten unter Verwendung standortgerechter Gehölze (Reduzierung von Fremdgehölzen und Koniferen)
- Begrünung von Dachflächen und Fassaden
- Reduzierung des Versiegelungsgrades befestigter Flächen durch die Verwendung teildurchlässiger Beläge (z. B. Rastengitter oder fugenweite Verlegung von Pflasterbelägen)
- Reduzierung befestigter Flächen auf das notwendige Maß und Begrünung verbleibender Restflächen

7.3 Energetische Stadtsanierung

Gesamtstädtische Ebene

Die Mehrzahl der Kommunen steht in der energetischen Ausrichtung ihrer Stadtentwicklungspolitik am Anfang eines langfristig angelegten Prozesses. Die Planung diesbezüglicher Strategien und Einzelvorhaben erfolgt zunächst auf gesamtstädtischer oder interkommunaler Ebene. Das Städtebauliche Entwicklungskonzept 2007 enthält noch wenige diesbezügliche Aussagen. Dennoch haben die dort festgeschriebenen Entwicklungsziele, wie auch die in den vergangenen Jahren umgesetzten Sanierungs- und Stadtumbauvorhaben, zu Effekten der Energieeinsparung und CO₂-Minderung geführt:

- Sanierung der Gebäudehüllen an privaten und öffentlichen Bauten
- Einbau effizienter Haustechnik
- Einsatz energiesparender Technik in der öffentlichen Beleuchtung
- Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Gebäuden und Freiflächen
- Beförderung kompakter Stadtstrukturen, Reduzierung des Gebäudebestandes in dezentralen Lagen
- Konzentration zentraler Einrichtungen, Nutzungsanreicherungen in öffentlichen Gebäuden
- Attraktivierung des ÖPNV-Angebotes
- Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes

SOP-Gebiet „Ortsteilzentrum Deuben“

Bausubstanz

Die im Gebiet durchgeführten Sanierungsmaßnahmen privater Bauherren erfüllen die jeweils geltenden rechtlichen Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV). Inwieweit bei der Sanierung der Gebäudehüllen und der Installation neuer Haustechnik über die gesetzlichen Forderungen hinausgehende Standards realisiert wurden, ist nicht bekannt. Solar- und Photovoltaikanlagen sind nur vereinzelt, u. a. auf dem Technologie- und Gründerzentrum, vorhanden/geplant. Für die Beheizung des Technologie- und Gründerzentrums wird eine geothermische Anlage genutzt.

Die bislang noch nicht sanierten Objekte und die neu zu errichtenden Bauten stellen weitere Potenziale für weitere CO₂-Minderungen dar. Im Gebäudebestand sind diese Vorhaben ggf. auf Belange des Denkmalschutzes abzustimmen. Zudem sind bei älteren Bauten energetische Sanierungsvorhaben im Hinblick auf bauphysikalische Auswirkungen hin zu bewerten, um Folgeschäden an der Bausubstanz zu vermeiden.

Neubauvorhaben

Bei der Konzeption neuer Gebäude sollten Maßnahmen zur Energieeinsparung von Anbeginn bestmöglich berücksichtigt werden. Dies erfolgt einerseits im Hinblick auf die Einsparung von CO₂ und andererseits mit dem Ziel, die Nebenkosten langfristig niedrig zu halten.

Die Neubebauung ganzer Areale eröffnet darüber hinaus die Möglichkeit, Nahwärmenetze und Formen der dezentralen Energieversorgung zu installieren.

Im Zusammenhang mit dem Nahwärmekonzept für das neue Stadtzentrum ist bereits die Errichtung eines neuen Heizhauses eingeplant.

Straßenbeleuchtung

In den vergangenen Jahren wurden im Zuge von Straßenerneuerungen verschiedene Vorhaben im Bereich energiesparender Straßenbeleuchtung realisiert. So kamen LED-Leuchten zum Einsatz. An einigen Straßenzügen werden Lampen in den Nachtstunden gedrosselt.

Weitere Maßnahmen sollen in den kommenden Jahren schrittweise umgesetzt werden.

Städtebau

Das INSEK 2007 schreibt vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung die Konzentration von Einrichtungen und Neubauvorhaben auf zentrale Bereiche der Kernstadt vor. Rückbauvorhaben sollen vornehmlich in den peripheren Lagen realisiert werden.

Unter diesem Gesichtspunkt gehört das SOP-Gebiet zu den entwicklungsrelevanten Gebieten. In zentrumsnaher Lage sollen Wohn- und Mischfunktionen konzentriert und der Bestand maßvoll nachverdichtet werden. Zudem werden durch die Stärkung zentrumsnaher Einwohnerschwerpunkte die zentralen Einrichtungen der Innenstadt gestärkt.

Die Umsetzung der Gesamtmaßnahme im Ortsteilzentrum dient der CO₂-Minderung in mehrfacher Hinsicht. Wie bereits erläutert, ist die Schaffung bzw. Festigung kompakter Stadtstrukturen und die enge funktionale Verflechtung der Innenstadt ein wichtiger Schritt in Richtung wohnortnaher Versorgung. Dadurch werden Fahranlässe und Entfernungen wirksam reduziert.

Zudem ist die geplante Nachverdichtung im Bestand eine ressourcenschonende Strategie. Zugleich wird die Auslastung der technischen Infrastruktur gesichert und einer weiteren passiven Entdichtung entgegengewirkt.

Damit entsprechen die im vorliegenden Konzept beschriebenen Vorhaben den Vorgaben des INSEKs und unterstützen die gesamtstädtische Entwicklungsabsicht.

8 Umsetzungsstrategie

Im Maßnahmenkonzept werden die einzelnen Maßnahmen konkret benannt. Das Maßnahmenkonzept im Planteil stellt die notwendigen Einzelmaßnahmen dar und verortet diese im Gebiet. Es ist Grundlage der weiteren zielgerichteten Umsetzung der Gesamtmaßnahme im Rahmen des Bundes-Länder-Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“. Basis der Fortschreibung der Maßnahmen sind der auf die 1. SEKO-Fortschreibung 2012 aufbauende Sachstandsbericht 2016, die regelmäßigen verwaltungsinternen Abstimmungsgespräche zur Abstimmung laufender und geplanter Einzelmaßnahmen sowie die im Februar 2018 erfolgte Vor-Ort-Erfassung im Gebiet.

8.1 Umsetzungsstand bisheriger Maßnahmen

Die Zentrenentwicklung wird von Seiten der Stadt Freital seit mehreren Jahren zielstrebig vorangetrieben. Grunderwerbe und Rückbaumaßnahmen bilden den bisherigen Schwerpunkt. So konnten seit Aufnahme der ursprünglichen Gebietskulisse in das SOP-Programm weitere Maßnahmen vorangebracht bzw. abgeschlossen werden:

- Neubau des Technologie- und Gründerzentrums Freital (Fertigstellung 2013) sowie Umfeldgestaltung (Hüttengrundbach, Parkplatz zur Bahntrasse)
- Rückbau Kraftwerkshalle und angrenzender Gewerbebauten (2012)
- Rückbau Gasthof „Sächsischer Wolf“ einschließlich Nebenanlagen (2011)
- Umsetzung Hochwasserschutzmaßnahmen und Anlage des Windbergparks (Fertigstellung 2013)
- Umnutzung des ehemaligen Empfangsgebäudes am Bahnhof Deuben für Gewerbe (2012)
- Beginn der Umgestaltung Neumarkt (2017) mit ersten BA

Damit konnten einige der im ersten Gebietskonzept von 2011 noch als gravierend dargestellten Mängel und Entwicklungshemmnisse bereits beseitigt werden.

Im Zentrum der weiteren Entwicklung stehen nun die Entwicklung der entstandenen Freiräume und die Anbindung des Ortsteilzentrums an angrenzende Quartiere.

Auf den folgenden Seiten werden in Orientierung des Sachstandsberichtes 2016 nach Teilbereichen die für die Zielerreichung notwendigen Maßnahmen aufgeführt. Nicht alle Maßnahmen wurden explizit namentlich im SEKO 2012 benannt, sie entsprechen aber grundsätzlich den übergeordneten Zielstellungen. Bereits vor 2011/2012 und im direkten Zusammenhang mit Folgemaßnahmen realisierte Projekte sind auszugsweise kursiv mit dargestellt. Weitere vorbereitende Maßnahmen innerhalb der einzelnen Teilbereiche sind dem SEKO 2012 (Kap. 8.2 Umsetzungsstrategie für Teilbereiche) zu entnehmen und werden in der vorliegenden Fortschreibung nicht mehr explizit aufgeführt. Ausgewählte Maßnahmen werden im Anschluss als Schwerpunktmaßnahmen nochmals detailliert beschrieben.

Rückblickend erfolgt eine Darstellung bereits realisierter Maßnahmen, aber auch ein Ausblick auf noch notwendige Maßnahmen. Dabei stand bereits im ursprünglichen Konzept ein gesamtheitlicher Ansatz im Vordergrund, wonach die notwendigen Maßnahmen nicht nur über die Städtebauförderung umgesetzt werden sollen. Dem entsprechend wird in den Folgekapiteln differenziert in weitere SOP-Maßnahmen sowie zusätzliche, flankierende Maßnahmen.

Teilbereich 1: Technologie- und Gründerzentrum Freital (TGF)



TGF mit Ansichten der Dresdner Straße (links) und Bahnhofstraße (rechts)



rückwärtige Erschließung TGF mit Parkplatz



geplante Direktverbindung zum Technologiepark



Offenlegung Hüttengrundbach 1. BA



Querungshilfen Dresdner Straße

Teilbereich 1: Technologie- und Gründerzentrum Freital (TGF)

für die Zielerreichung notwendige Maßnahmen (Bemerkungen, u. a. zu Förderprogramm/-mittel, opt. Zeitraum, Eigenfinanzierung)	Verweis SEKO 2012	1*	2*	3*
<i>Umsiedlung Bibliothek Dresdner Straße</i>	S. 56/57	X		
<i>Rückbau Bibliothek Dresdner Straße</i>	S. 56/57	X		
Neubau Technologie- und Gründerzentrum Freital (TGF) Dresdner Straße (Förderung GRW-Infra, Investitionsvolumen 22,5 Mio. €, Zuwendungen 19,1 Mio. €, 2011-2013)	S. 56/57	X		
Hüttengrundbach 1. BA Bereich TGF/Gärtnerei Nietzold, Offenlegung (Förderung EFRE RL GH 2007)	S. 53	X		
<i>Grunderwerb Bahngrundstück und Erweiterung Stellflächen</i>	SEKO 2011	X		
Umgestaltung und Schaffung Stellplätze Bahnhofstraße		X		
Umgestaltung Dresdner Straße (Förderung SOP)	S. 53	X		

Zielerreichung (u. a. mit Auswirkungen auf den Handlungsschwerpunkt)	4**	5**	6**
Nach der ursprünglichen Branchenrevitalisierung (2003 Grunderwerb/2008 Rückbau) erfolgte eine konkrete Standort- und Objektplanung (2009/2010) für das TGF. 2011 erfolgte die temporäre Umsiedlung der Städtischen Bibliothek in die Panschaugalerie, 2013 dann der Neubau des TGF. Mit der Umgestaltung der Bahnhofstraße sowie der Dresdner Straße und dem damit errichteten Übergang wurde eine wesentliche Zielstellung der Anbindung/Vernetzung der Quartiere erreicht. Die Offenlegung des Hüttengrundbachs erfolgte im Zusammenhang mit der Gestaltung erster Bauabschnitte des Windbergparks. Das ursprüngliche Ziel (unter Berücksichtigung der ursprünglich vorgesehenen und beantragten Maßnahmen) wurde nahezu vollständig erreicht. Im Unterschied zur ursprünglichen SEKO-Zielstellung, die Bibliothek in einem Neubau am Kreuzungsbereich Dresdner Straße/Hüttenstraße unterzubringen, ist diese inzwischen im benachbarten Quartier (City-Center) untergebracht. (siehe Teilbereich 2). Künftig ist vom neu errichteten Parkplatz (TGF) eine direkte Verbindung entlang der Bahn Richtung Schachtstraße vorgesehen, um eine bessere Anbindung zum Technologiepark zu erreichen.	X		

* 1 - durchgeführt; 2 - in Durchführung; 3 - (noch) nicht durchgeführt

** 4 - Gebietsziel (nahezu) erreicht; 5 - bis 2021 (voraussichtlich Gebietsabschluss) erreichbar; 6 - nur teilweise erreichbar

Als künftige Maßnahme verbleibt im Teilbereich die geplante **Anbindung des TGF** an die Schachtstraße (vgl. Kapitel 8.3 Flankierende Maßnahmen).

Teilbereich 2a: ÖPNV-Schnittpunkt



Bahnhof Deuben (lfd. Sanierung)



Bahnhofstraße 22 (Handlungsbedarf)



Querungshilfe Hüttenstraße (Ampelanlage Busbahnhof)



Busbahnhof

Teilbereich 2a: ÖPNV-Schnittpunkt				
für die Zielerreichung notwendige Maßnahmen (Bemerkungen, u. a. zu Förderprogramm/-mittel, opt. Zeitraum, Eigenfinanzierung)	Verweis SEKO 2012	1*	2*	3*
Fußgängerlenkung/Querungshilfen	S. 53	X		
<i>Anpassung P+R-Platz Hüttenstraße/City-Center (in Verbindung mit 2b), entfällt, erfolgt tw. im Rahmen der Umfeldgestaltung City-Center</i>	S. 54	-	-	-
Sanierung/Umnutzung Bahnhofsgebäude Bahnhofstraße 23 (Sanierungsabschluss notwendig, Teilmaßnahmen bereits erfolgt)	S. 54	X		X
Umfeldgestaltung Bahnhof	S. 54			X
Sanierung Gebäude privater Dritte (u. a. Bahnhofstraße 20/22)	S. 54			X
Zielerreichung (u. a. mit Auswirkungen auf den Handlungsschwerpunkt)		4**	5**	6**
<p>Der Schwerpunkt im Teilbereich 2a lag und liegt in seiner Funktion als Verkehrsknotenpunkt. Dies konnte bisher zum Teil (Fußgängerampel) verbessert werden. Offen ist, inwiefern in Verbindung mit den geplanten Umbaumaßnahmen am City-Center sowie dem noch zu realisierenden Quartier am Busbahnhof/Ortsteilzentrum II (vgl. Teilbereich 2b) eine Neugestaltung der Stellflächen entlang der Hüttenstraße erfolgt. Die Sanierung privater Gebäude ist nur in Teilen erreicht worden. Das Bahnhofsgebäude ist ohne Förderung in Teilen bisher durch einen Privaten saniert worden und steht kurz vor dem Abschluss. Die weitere Umgestaltung des Umfeldes am Bahnhof (aufgrund des privaten Erwerbs des Bahnhofs) erfolgte bisher noch nicht. Handlungsbedarf besteht vor allem bei den privaten Gebäuden Bahnhofstraße 20/22 inkl. der rückwärtigen defizitären Nebengebäude zum Busbahnhof hin.</p> <p>Das ursprüngliche Ziel (unter Berücksichtigung der ursprünglichen vorgesehenen und beantragten Maßnahmen) ist fast erreicht. Kritisch sind die privaten Maßnahmen bzw. von privaten Interessen abhängigen Maßnahmen zu bewerten, der Abschluss aller Maßnahmen wird daher zzt. als eher unsicher betrachtet. Die ausbleibenden Maßnahmen haben keine unmittelbaren Auswirkungen auf das Gebiet, die Sanierung der privaten Objekte soll aber nochmals forciert werden.</p>				X

* 1 - durchgeführt; 2 - in Durchführung; 3 - (noch) nicht durchgeführt

** 4 - Gebietsziel (nahezu) erreicht; 5 - bis 2021 (voraussichtlich Gebietsabschluss) erreichbar; 6 - nur teilweise erreichbar

Als künftige Maßnahme verbleiben somit der **Abschluss der Sanierung der privaten Gebäude** sowie das **Bahnhofsumfeld**. Diese Maßnahmen sind in die aktualisierte Maßnahmenübersicht (vgl. Kapitel 8.2 Einzelmaßnahmen Aktive Stadt- und Ortsteilzentren) mit aufgenommen worden.

Teilbereich 2b: City-Center



Flächenpotenzial im Kreuzungsbereich



vollversiegelte Flächen im rückwärtigen Bereich



Konzentration zahlreicher Geschäfte in unmittelbarer Nachbarschaft zum TGF



Teilbereich 2b: City-Center				
für die Zielerreichung notwendige Maßnahmen (Bemerkungen, u. a. zu Förderprogramm/-mittel, opt. Zeitraum, Eigenfinanzierung)	Verweis SEKO 2012	1*	2*	3*
Umgestaltung Innenhof/Umfeld City-Center	S. 54			X
Anpassung Gebäudestruktur/Aufwertung Büro-/Gewerbestandort	S. 54		X	
Konzept Areal Busbahnhof (Quartier am Busbahnhof/Ortsteilzentrum II)	S. 54	X		
Unterbringung Bibliothek	S. 56	X		
Sanierung Gebäude privater Dritte (u. a. Dresdner Straße)	S. 54		X	
Zielerreichung (u. a. mit Auswirkungen auf den Handlungsschwerpunkt)		4**	5**	6**
Die städtebauliche und funktionale Integration in das Ortsteilzentrum als Schnittpunkt zwischen TGF, Busbahnhof, Neumarkt und den angedachten Neubauf lächen ist wesentliches Ziel für diesen Bereich. Inzwischen hat die innere und äußere Neugestaltung des City-Centers begonnen (ohne SOP-Mittel). Als wesentlicher Teilerfolg kann bereits die Sicherung des Bibliotheksstandortes im Gebiet gezählt werden. Die städtische Bibliothek wurde im City-Center untergebracht und wird – mit weiteren Einrichtungen (u. a. VHS) – zu einer wesentlichen – und ursprünglich auch geplanten – Belebung des City-Centers führen. Allein 2.000 m ² über zwei Geschosse stehen dafür zur Verfügung. Das ursprüngliche Ziel (unter Berücksichtigung der ursprünglichen vorgesehenen und beantragten Maßnahmen) wird durch die laufenden Sanierungsmaßnahmen fast erreicht. Der Neubau im Kreuzungsbereich Dresdner Straße/Hüttenstraße (u. a. war konzeptionell der Bau eines Stadthauses mit zum Teil öffentlichen Funktionen angedacht) bleibt zzt. offen. Aufgrund der Abhängigkeit von privaten Interessen sowie dem prioritären Neubauvorhaben im Bereich des geplanten Ortsteilzentrums zwischen Dresdner Straße und Weißeritz ist nicht davon auszugehen, dass das Ziel der Neubebauung bereits bis 2021 erreicht werden kann. Jedoch wird die weitere Sanierung privater Bausubstanz und ggf. eine gestalterische Lösung für den Bereich zwischen City-Center und Busbahnhof kurzfristig umgesetzt.			X	

* 1 - durchgeführt; 2 - in Durchführung; 3 - (noch) nicht durchgeführt

** 4 - Gebietsziel (nahezu) erreicht; 5 - bis 2021 (voraussichtlich Gebietsabschluss) erreichbar; 6 - nur teilweise erreichbar

Als künftige Schwerpunktmaßnahmen verbleiben somit der **Abschluss der Sanierung** der Gebäude (City-Center mit Umfeld, vgl. Kapitel 8.3 Flankierende Maßnahmen) und anschließend die Umgestaltung des Innenhofs. Mittel- bis langfristig soll die **Neubebauung des Quartiers am Busbahnhof/Ortsteilzentrum II** im Kreuzungsbereich Dresdner Straße/Hüttenstraße das Quartier abrunden (vgl. Kapitel 8.3 Flankierende Maßnahmen).

Teilbereich 3: Neumarkt/Windberg-Park/Leßkestraße



Ärztehaus Dresdner Straße sowie Querungshilfe (Ampelanlage zum City-Center), Zufahrt Parkplatz Neumarkt



Grünanlage (Windbergpark) am Neumarkt sowie Hüttengrundbach 3. BA und gestalteter Vorplatz zum Neumarkt



Handlungsbedarf Neumarkt (Richtung Windbergpark, links) sowie Flächenpotenzial für Nachverdichtung Leßkestraße (rechts)

Teilbereich 3: Neumarkt/Windberg-Park/Leßkestraße

für die Zielerreichung notwendige Maßnahmen (Bemerkungen, u. a. zu Förderprogramm/-mittel, opt. Zeitraum, Eigenfinanzierung)	Verweis SEKO 2012	1*	2*	3*
Grunderwerb Leßkestraße 8 (Standort ehem. Prüfgerätewerk) (Förderung SOP)	-	X		
Umsetzung Hochwasserschutz Windbergpark (Realisierung durch Landesdirektion)	S. 53	X		
Neumarkt/Parkanlage (Förderung SOP)	S. 53/54	X		
Modellprojekt REGKLAM (Auswirkung des Klimawandels auf städtische Strukturen, Windbergpark) <u>siehe Anlage 2</u>	-	X		
Hüttengrundbach 2. BA Querung Dresdner Straße (Förderung EFRE RL GH 2007)	S. 53	X		
Hüttengrundbach 3. BA Bereich Neumarkt, Offenlegung (Förderung EFRE RL GH 2007)	S. 53	X		
Städtebauliches Rahmenkonzept Bereich Neumarkt/Planung Neumarkt	S. 53/54	X		
Neumarkt	S. 54		X	
Zufahrt Parkplatz Neumarkt	S. 54	X		
Städtebauliche Studie Wohnbebauung Leßkestraße	S. 54	X		
Bebauung Quartier an der Leßkestraße	S. 54		X	
Ärztehaus im Neumarktareal	S. 54	X		

Zielerreichung (u. a. mit Auswirkungen auf den Handlungsschwerpunkt)	4**	5**	6**
Neben der Entwicklung eines zentralen Stadtplatzes mit weiteren Umfeldgestaltungsmaßnahmen (Windberg-Park) war langfristig auch die weitere Nachverdichtung angedacht. Inzwischen umgesetzt werden konnten erste Bauabschnitte am und im Umfeld des Neumarktes (inkl. Hochwasserschutzmaßnahmen). Die Zufahrt zum Neumarkt wurde realisiert, ebenfalls der Vorplatz zum Neumarkt an der Dresdner Straße. Mit einer städtebaulichen Studie zur Bebauung an der Leßkestraße wurden erste Grundlagen für eine künftige Nachverdichtung und damit einer nachhaltigen Innenentwicklung geschaffen, die Grundstücksausschreibung soll vorbereitet werden. Die Sanierung des Ärztehauses ist abgeschlossen. Das ursprüngliche Ziel (unter Berücksichtigung der ursprünglichen vorgesehenen und beantragten Maßnahmen) wurde noch nicht vollständig erreicht. Aufgrund des kurzfristig eingepplanten Abschlusses der Umgestaltung des Neumarktes sowie der angestrebten Neubebauung entlang der Leßkestraße kann ein Abschluss der wichtigsten geplanten Maßnahmen bis 2021 erreicht werden.		X	

* 1 - durchgeführt; 2 - in Durchführung; 3 - (noch) nicht durchgeführt

** 4 - Gebietsziel (nahezu) erreicht; 5 - bis 2021 (voraussichtlich Gebietsabschluss) erreichbar; 6 - nur teilweise erreichbar

Mit dem zeitnah in mehreren Bauabschnitten geplanten **Abschluss der Umgestaltung des Neumarktes** (vgl. Kapitel 8.2 Einzelmaßnahmen Aktive Stadt- und Ortsteilzentren) sowie der ebenfalls kurzfristig anvisierten **Neubebauung des Quartiers Leßkestraße** (vgl. Kapitel 8.3 Flankierende Maßnahmen) können alle wesentlichen im Teilbereich 3 geplanten Maßnahmen realisiert werden.

Teilbereich 4a/4b: Weißeritzquartier sowie Kreuzung Dresdner Straße/Poimentalstraße



Panorama Areal ehem. Sächsischer Wolf mit Windberg im Hintergrund, künftiges Stadt(teil)zentrum, Areal bereits beräumt



Zustand der künftigen Erschließung (Weg an der Weißeritz, links/geplante Zufahrten Leßkestraße/Dresdner Straße)



teils dringender Handlungsbedarf bei der Bausubstanz (insbesondere Dresdner Straße 213, links)

Neben der **Sanierung der privaten Bausubstanz** (vgl. Kapitel 8.2 Einzelmaßnahmen Aktive Stadt- und Ortsteilzentren, hier Dresdner Straße 211/213) steht im nördlichen Areal des künftigen Stadt(teil)zentrums vor allem die **Erschließung** inkl. Zufahrt, Parkplatz, Ampelanlage und Anpassung der Kreuzung Dresdner Straße (vgl. Kapitel 8.2 Einzelmaßnahmen Aktive Stadt- und Ortsteilzentren) im Vordergrund. Ergänzend sorgt das geplante HKW am Umspannwerk für die künftige **Nahwärmeversorgung** der neu zu errichtenden Gebäude (vgl. Kapitel 8.3 Flankierende Maßnahmen).

Mit der **Neuerrichtung des Quartiers an der Weißeritz als neues Stadt(teil)zentrum** (vgl. Kapitel 8.3 Flankierende Maßnahmen) wird ein entscheidender Impuls auch für die umgebenden Quartiere gesetzt. Die Bedeutung der Neubebauung des Stadt(teil)zentrums zeigt sich im Gesamtkontext der Entwicklung des gesamten SOP-Gebietes (vgl. Stadtteilkonzept, u. a. räumliche Skizze) sowie darüber hinaus. Die Schnittstellenfunktion Richtung Neumarkt und TGF, Busbahnhof und City-Center sowie über die Weißeritz hinaus, u. a. mit dem geplanten **Brückenneubau** sowie der **Gestaltung der öffentlichen Erschließung**, ist auch von gesamtstädtischer Relevanz, da die Maßnahmen zu einer Stärkung innerstädtischer Strukturen führen.

Teilbereich 4a: Weißeritzquartier				
für die Zielerreichung notwendige Maßnahmen (Bemerkungen, u. a. zu Förderprogramm/-mittel, opt. Zeitraum, Eigenfinanzierung)	Verweis SEKO 2012	1*	2*	3*
Grunderwerb Dresdner Str. 213, entfällt voraussichtlich (private Maßnahme)	S. 53	-	-	-
Abbruch Dresdner Str. 213, neu: Prüfung Sanierung/Erhalt	S. 53		X	
Umzug von Betroffenen, entfällt	S. 53	-	-	-
<i>Grunderwerb Dresdner Str. 215 (LMT) (Förderung SEP)</i>	S. 53	X		
<i>Grunderwerb ehem. Kraftwerkshalle (Förderung SEP)</i>	S. 53	X		
<i>Abbruch Dresdner Str. 215 (LMT) (s. a. Nr. 7)</i>	S. 53	X		
Abbruch ehem. Kraftwerkshalle (EFRE, Revitalisierung von Industriebrachen und Konversionsflächen, Gesamtkosten 1.135.210,19 €, zwendungsfähige Kosten 1.044.216,67 €, Zuwendung 783.162,50 (75 v. H.), 2011-2014)	SEKO 2011	X		
Standortanalyse/Städtebauliche Rahmenplanung Sächsischer Wolf (s. a. Teilbereich 4b Standortanalyse und Wettbewerb Sächsischer Wolf, Förderung SOP)	S. 55	X		
Grunderwerb Leßkestraße Flst. 298 (ENSO) (Förderung SOP)	-	X		
Zufahrt Areal Sächsischer Wolf von Leßkestraße	S. 53		X	
Parkplatz Areal Sächsischer Wolf/Leßkestraße	-		X	
Erschließung und Neubebauung Areal Sächsischer Wolf – Quartier an der Weißeritz – Ortsteilzentrum I mit Umfeldgestaltung	S. 54		X	
Sanierung Gebäude privater Dritte (Leßkestraße 9)	S. 54	X		
Zielerreichung (Teilbereich 4a) (u. a. mit Auswirkungen auf den Handlungsschwerpunkt)		4**	5**	6**
Auch aufgrund der inzwischen erfolgten Studie sowie des darauf aufbauenden Investorenwettbewerbs (Bereich ehem. Sächsischer Wolf) ist der Bereich in einem engen funktionalen Zusammenhang mit dem Teilbereich 4b zu sehen. Die Brachflächenrevitalisierung konnte bis 2014 abgeschlossen werden. Ein weiterer Grunderwerb bzw. der weitere Umzug von Betroffenen ist aufgrund der absehbaren Quartiersentwicklung aus heutiger Sicht nicht mehr erforderlich. Im Zusammenhang mit dem geplanten Ortsteilzentrum sollen die Erschließung des Areals sowie eine Parkplatzlösung noch bis 2021 realisiert werden. Das ursprüngliche Ziel (unter Berücksichtigung der ursprünglichen vorgesehenen und beantragten Maßnahmen) wurde noch nicht erreicht. Aufgrund weiterer geplanter Maßnahmen (Erschließung) kann ein Abschluss aller geplanten vorbereitenden Maßnahmen bis 2021 erreicht werden. Zusätzlich wird die Errichtung eines Parkplatzes an der Leßkestraße (Zufahrt Stadtzentrum) geprüft. Ebenfalls soll ein für die Einrichtung eines Nahwärmenetzes notwendiges Heizkraftwerk im östlichen Quartiersbereich eingeordnet werden.			X	

* 1 - durchgeführt; 2 - in Durchführung; 3 - (noch) nicht durchgeführt

** 4 - Gebietsziel (nahezu) erreicht; 5 - bis 2021 (voraussichtlich Gebietsabschluss) erreichbar; 6 - nur teilweise erreichbar

Teilbereich 4b: Kreuzung Dresdner Straße/Poistentalstraße

für die Zielerreichung notwendige Maßnahmen (Bemerkungen, u. a. zu Förderprogramm/-mittel, opt. Zeitraum, Eigenfinanzierung)	Verweis SEKO 2012	1*	2*	3*
<i>Grunderwerb Dresdner Str. 221 (Sächsischer Wolf)</i> (Förderung SEP)	S. 66/67	X		
<i>Abbruch Dresdner Str. 221 (Sächsischer Wolf)</i> (Förderung nach der VwV Brachflächenrevitalisierung, Gesamtkosten 313.500,00 €, zuwendungsfähig 312.000,00 €, Zuwendung 280.800,00 € (90 v. H.), 2010)	S. 66/67	X		
Begrünung Dresdner Str. 221 (Sächsischer Wolf-Fläche)	S. 66/67	X		
Grunderwerb Dresdner Str. 217 (Wohnhaus) (Eigenmittel)	S. 53	X		
Abbruch Dresdner Str. 217 (Wohnhaus) (siehe Fördermittel Abbruch Dresdner Str. 215 (LMT) und Abbruch ehem. Kraftwerkshalle)	S. 53	X		
<i>Grunderwerb Dresdner Str. 217 (Betonwerk Oevermann)</i> (Förderung SEP)	S. 66/67	X		
<i>Abbruch Dresdner Str. 217 (Betonwerk Oevermann)</i> (EFRE, Revitalisierung von Industriebrachen und Konversionsflächen, Gesamtkosten 80.225,00 €, zuwendungsfähige Kosten 78.725,00 €, Zuwendung 59.043,75 € (75 v. H.), 2010-2011)	S. 66/67	X		
Standortanalyse/Städtebauliche Rahmenplanung Sächsischer Wolf (Förderung SOP)	S. 55	X		
Ampelanlage Dresdner Str./Sächsischer Wolf	-		X	
Verkehrswertgutachten Sächsischer Wolf (Förderung SOP)	S. 55	X		
Erschließung und Neubebauung Areal Sächsischer Wolf – Quartier an der Weißeritz – Ortsteilzentrum I mit Umfeldgestaltung	S. 54		X	
Verlängerung Weißeritzradweg	S. 53		X	

Zielerreichung (Teilbereich 4b) (u. a. mit Auswirkungen auf den Handlungsschwerpunkt)	4**	5**	6**
Die vorbereitenden Maßnahmen für das neue Ortsteilzentrum (siehe auch Teilbereich 4a) sind inzwischen nahezu abgeschlossen, zum großen Teil auch ohne SOP-Fördermittel. Grundlage der künftigen Entwicklung war die Standortanalyse. Der Investorenwettbewerb hat mit Beschluss des Stadtrates ein Ergebnis erreicht, welches noch angepasst wird und umgesetzt werden soll. Die weiteren Vorbereitungen (u. a. Bebauungsplanung) laufen. Das ursprüngliche Ziel (unter Berücksichtigung der ursprünglichen vorgesehenen und beantragten Maßnahmen) wurde erreicht, dies umfasste vorrangig vorbereitende Maßnahmen. Abhängig von dem weitgehend ohne Fördermittel geplanten Neubau des Ortsteilzentrums und dessen Baubeginn wird ein Abschluss der Baumaßnahmen aber auch der im Zusammenhang stehenden Umfeldgestaltungsmaßnahmen bis 2021 angestrebt, hierzu zählt auch die Weiterführung des Weißeritzradweges. Der Bau der Radwegeverbindung war Bedingung der Ausschreibung. Geprüft wird die zusätzliche Gestaltung eines öffentlichen Stadtplatzes im Quartiersbereich direkt an der Weißeritz.	X		

* 1 - durchgeführt; 2 - in Durchführung; 3 - (noch) nicht durchgeführt

** 4 - Gebietsziel (nahezu) erreicht; 5 - bis 2021 (voraussichtlich Gebietsabschluss) erreichbar; 6 - nur teilweise erreichbar

Teilbereiche 5 und 6: Quartier am Sachsenplatz und Sachsenplatz



inzwischen weitgehend sanierte Bausubstanz, jedoch weiterhin Handlungsbedarf im Platzbereich



starke Defizite im rückwärtigen Bereich der Poisentalsstraße zwischen Mühlgraben und Poisenbach



geplante Verlagerung des Gewerbestandortes

Teilbereiche 5 und 6: Quartier am Sachsenplatz und Sachsenplatz

für die Zielerreichung notwendige Maßnahmen (Bemerkungen, u. a. zu Förderprogramm/-mittel, opt. Zeitraum, Eigenfinanzierung)	Verweis SEKO 2012	1*	2*	3*
Städtebauliche Studie Areal Becker am Sachsenplatz	S. 53	X		
Verlagerung der gewerblichen Nutzung/ Freimachen des Grundstücks Zwischenbegrünung der Abbruchfläche am Sachsenplatz	S. 53		X	
Grunderwerb Umweltdienste Becker Sachsenplatz 3	S. 53			X
Planung und Realisierung der Wiederbebauung (Quartier am Sachsenplatz) in Abhängigkeit neuer Eigentümer	S. 54			X ¹⁾
Umgestaltung des Sachsenplatzes sowie Errichtung von Querungshilfen	S. 53		X	
Sanierung Gebäude privater Dritte, Brückenstraße 1/5	S. 54	X		
Sanierung Gebäude privater Dritte, Poisenttalstraße 8/9/11/13/15	S. 54	X		
Sanierung Gebäude privater Dritte, Sachsenplatz 1/2	S. 54	X		

Zielerreichung (u. a. mit Auswirkungen auf den Handlungsschwerpunkt)	4**	5**	6**
Aufgrund der lfd. Vorbereitung konnten bisher noch keine entscheidenden Fortschritte bei der Neuordnung des Quartiers erzielt werden. Allerdings wurde mit einer städtebaulichen Studie die weitere Planung für das Areal vorangetrieben. Auch die Sanierung der privaten Bausubstanz um den Sachsenplatz ist inzwischen weitgehend durch private Eigenmittel abgeschlossen worden. Ausnahmen sind die Brückenstraße 7 und die Poisenttalstraße 8. Das Ziel (unter Berücksichtigung der ursprünglichen vorgesehenen/beantragten Maßnahmen) wurde noch nicht erreicht. Die vorbereitenden Maßnahmen als Basis einer Weiterentwicklung sind noch nicht endgültig umgesetzt worden. Eine Verlagerung des Gewerbes wird planungsrechtlich von der Stadt begleitet, alle weiteren Schritte sind davon abhängig. Die grundsätzlichen Ziele des SEKOs bleiben bestehen, eine kurzfristige Umsetzung ist jedoch nur für die vorbereitenden Maßnahmen sowie ggf. den Abbruch der gewerblich genutzten Bausubstanz absehbar. Offen und letztendlich abhängig vom neuen Eigentümer ist die weitere Nachverdichtung. Die Flächen sollen entgegen der ursprünglichen Planung nicht durch die Stadt zwischenerworben werden. Die Quartiersstudie wurde überarbeitet und schließt die stark defizitären, rückwärtigen Bereiche der Poisenttalstraße bis zum Mühlgraben mit ein. Der Poisenbach selbst soll im Rahmen einer Hochwasserschutzmaßnahme ertüchtigt werden.			X

* 1 - durchgeführt; 2 - in Durchführung; 3 - (noch) nicht durchgeführt

** 4 - Gebietsziel (nahezu) erreicht; 5 - bis 2021 (voraussichtlich Gebietsabschluss) erreichbar; 6 - nur teilweise erreichbar

Als künftige Maßnahmen verbleiben somit der **Abschluss der Sanierung der privaten Gebäude** sowie die Gestaltung des Sachsenplatzes. Nach der **Verlagerung und dem Rückbau der Gebäude** im Areal kann die **Entwicklung und Erschließung des Quartieres** begonnen werden. Dies schließt eine Verbindung zum Stadt(teil)zentrum sowie über den Mühlgraben mit ein. Die dort zzt. brach liegenden Bereiche sollen als **Aufenthaltsflächen** gestaltet werden. (vgl. Kapitel 8.2 Einzelmaßnahmen Aktive Stadt- und Ortsteilzentren). Städtebauliche Zielstellung bleibt die **Neubebauung des Quartiers am Sachsenplatz**, die **Schließung von Baulücken und Raumkanten** sowie die **Grün- und Freiraumgestaltung im Zusammenhang mit den Gewässerläufen** (Mühlgraben/Poisenbach) (vgl. Kap. 8.3 Flankierende Maßnahmen).

Teilbereich 7: Quartier an der Lederfabrik



ruinöse Lederfabrik, berühmte Flächen im Umfeld



sanierte Bausubstanz an der Hinterstraße



Teilbereich 7: Quartier an der Lederfabrik

für die Zielerreichung notwendige Maßnahmen (Bemerkungen, u. a. zu Förderprogramm/-mittel, opt. Zeitraum, Eigenfinanzierung)	Verweis SEKO 2012	1*	2*	3*
Grunderwerb Lederfabrik (Förderung SOP)	S. 53	X		
Nachnutzungskonzept ehem. Lederfabrik (Bundesforschungsprojekt Modellvorhaben Freitaler Kreativfabrik) (Förderung SOP)	S. 54	X		
Altlastenuntersuchung hist. sowie orientierende Erkundung (Förderung SOP)	S. 54	X		
Studie Abriss/Bestandssicherung Lederfabrik (Förderung SOP)	S. 54		X	
Abbruch ehem. Lederfabrik und Nachnutzungskonzeption	S. 54			X
Gestaltung umgebender Grünanlagen	S. 54			X

Zielerreichung (u. a. mit Auswirkungen auf den Handlungsschwerpunkt)	4**	5**	6**
Aufgrund der lfd. Vorbereitung konnten bisher noch keine entscheidenden Fortschritte bei der Wiederbelebung des Areals Lederfabrik erzielt werden. Im Rahmen des SOP-Gebietes wurden der Grunderwerb sowie weitere Studien gefördert. Ein wesentliches Ziel, erste Ideen für eine Nachnutzung des Areals zu finden, ist damit erreicht. Insgesamt gesehen ist das ursprüngliche Ziel (unter Berücksichtigung der ursprünglichen vorgesehenen und beantragten Maßnahmen) aufgrund der Situation im Bereich der ehem. Lederfabrik bisher jedoch noch nicht erreicht worden. Offen ist die abschließende Realisierung und Neunutzung des Areals (vorrangig Abbruch und Nachverdichtung aufgrund der nicht mehr wirtschaftlich zu sanierenden ruinösen Bausubstanz), von der auch die weitere Umfeldgestaltung abhängig ist. Eine zeitnahe Entscheidung wird auch aufgrund des fortschreitenden Verfalls erwartet. Mit der Aufwertung des Quartiers verbindet sich ein Impuls zur positiven Neufassung der gesamten Eingangssituation in dem Bereich des Stadtteilzentrums von der Poisentalstraße kommend. Das Stadtbild würde enorm aufgewertet und eine weitere Vernetzung der Quartiere kann erfolgen. Der derzeitige Zustand, der die Entwicklung des Quartiers sowie des Umfeldes beeinträchtigt, wird sehr kritisch gesehen. Vor diesem Hintergrund sollen verwaltungsintern konkretere Ziele formuliert werden, die dann Grundlage einer vertiefenden Quartiersstudie sind.		X	

* 1 - durchgeführt; 2 - in Durchführung; 3 - (noch) nicht durchgeführt

** 4 - Gebietsziel (nahezu) erreicht; 5 - bis 2021 (voraussichtlich Gebietsabschluss) erreichbar; 6 - nur teilweise erreichbar

Städtebaulich wird dieses Areal die umliegenden Quartiere auch künftig prägen. Nach einem Rückbau des nicht mehr erhaltungsfähigen Gebäudes der Lederfabrik ist die **städtebaulich und funktional zu schaffende Zielstellung für das gesamte Quartier** inkl. des Discounters, der weiteren Bebauung sowie dem ebenfalls denkmalgeschützten Mühlgraben von besonderer Bedeutung. Es bietet sich die Chance für eine gesamtheitliche Betrachtung und **Neubebauung** als Schnittstelle zwischen dem Stadt(teil)zentrum sowie dem Mühlenviertel (vgl. Kap. 8.3 Flankierende Maßnahmen).

8.2 Einzelmaßnahmen Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Auf Basis der im Februar 2018 erfolgten Erfassung wurden die Einzelmaßnahmen im monatlichen stattfindenden Jour fix abgestimmt und am 28.02.2018 im Technischen und Umweltausschuss (TUA) vorgestellt. Mit den noch geplanten Maßnahmen im SOP sollen die wesentlichen ursprünglichen Ziele realisiert bzw. die Grundlage bzw. ein Impuls für die weitere Entwicklung des zentralen Stadtbereichs geschaffen werden. Die benannten Einzelmaßnahmen sind bereits im Fortsetzungsantrag für das Programmjahr 2018 verankert. **Als Ziel wird der Abschluss der folgenden Maßnahmen bis zum Jahr 2021 – dem Jahr der 100-Jahr-Feier zur Stadtgründung von Freital - benannt.** Damit soll zeitgleich mit der Fertigstellung des Quartiers des neuen Stadt(teil)zentrums auch die SOP-Maßnahme abgeschlossen werden.

1. Vorbereitung

Neben der hier vorliegenden 2. Fortschreibung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (SEKO 2018) ist für das gesamte Quartier einschließlich der Bestandsbebauung Poisentalstraße/ Körnerstraße/Hinterstraße (ehem. Lederfabrik, voraussichtlich 2018, Ziel: Behördenstandort und alternative Varianten) ein Konzept zur städtebaulichen und funktionalen Weiterentwicklung vorgesehen.

2. Grunderwerb

Seit 2008 wurden von Seiten der Stadt mehrere Grundstücke und Liegenschaften zum Zweck des Abbruchs bzw. der Neuordnung/Erschließung erworben. Ein wesentlicher Erwerb erfolgt für das Areal der ehem. Lederfabrik als Grundlage der weiteren Quartiersentwicklung. Weiterer Grunderwerb ist im Gebiet aus derzeitiger Sicht nicht mehr vorgesehen.

3. Ordnungsmaßnahmen

Dieser Maßnahmeschwerpunkt umfasst u. a. die Herstellung bzw. Änderung von Erschließungsanlagen und öffentlichen Parkierungsflächen. Bezüglich des Rückbaus der ruinösen Bausubstanz der ehemaligen Lederfabrik finden aktuell Gespräche mit den zuständigen Behörden zur Klärung aller Fragen statt. Mit der bevorstehenden Aufgabe des Areals am Sachsenplatz durch die Firma Umweltdienste Becker rückt der Rückbau der alten Gewerbebauten in den Fokus der künftigen Förderung.

Rückbau privater baulicher Anlagen

- Rückbau Gewerbebauten im Areal Sachsenplatz (nach Verlagerung, ehem. Umweltdienste)

Herstellung, Änderung und Rückbau von Erschließungsanlagen

- Erschließung Stadt(teil)zentrum, Zufahrt Leßkestraße
- Erschließung Stadt(teil)zentrum, Zufahrt Dresdner Straße (Ampelanlage)
- Erschließung Stadt(teil)zentrum, Dresdner Str./Leßkestraße (Aufweitung Kurvenradius)
- Entwicklung Areal Sachsenplatz (ehem. Becker-Umweltdienste) - Herstellung Brücke (Verbindung zwischen neuem Stadt(teil)zentrum und den östlich der Weißeritz gelegenen Quartieren)
- Wegeverbindung Mühlgraben mit Aufenthaltsbereichen, Anbindung Quartier am Sachsenplatz/Poisentalstraße/Müllers Weg

Sonstige Ordnungsmaßnahmen

- Neumarkt - Grüngestaltung/Wege
- Aufwertung Sachsenplatz

Öffentliche Parkierungsflächen zur Aufwertung des öffentlichen Raums

- Parkplatz Leßkestraße

4. Baumaßnahmen

Die Sanierungsmaßnahmen sind im Gebiet inzwischen weitgehend abgeschlossen, dennoch sind vereinzelt noch Defizite vorhanden:

Gebäude privater Dritter

- Bahnhofstraße 20/22 (Wohn- bzw. Wohn- und Geschäftsgebäude)
- Bahnhofstraße 23 (teilsaniert, ehemaliger Bahnhof Deuben, Sanierungsabschluss) sowie Umfeldgestaltung
- Brückenstraße 7 (teilsaniert, Wohngebäude, Sanierungsabschluss)
- Dresdner Straße 211 (teilsaniert, Wohn- und Geschäftsgebäude, Sanierungsabschluss)
- Dresdner Straße 213 (ruinös, Prüfung Rückbau und Ersatzneubau oder Sanierung)
- Poisentalstraße 8 (Wohn- und Geschäftsgebäude)

5. Sicherungsmaßnahmen

Derzeit sind keine konkreten Sicherungsmaßnahmen vorgesehen.

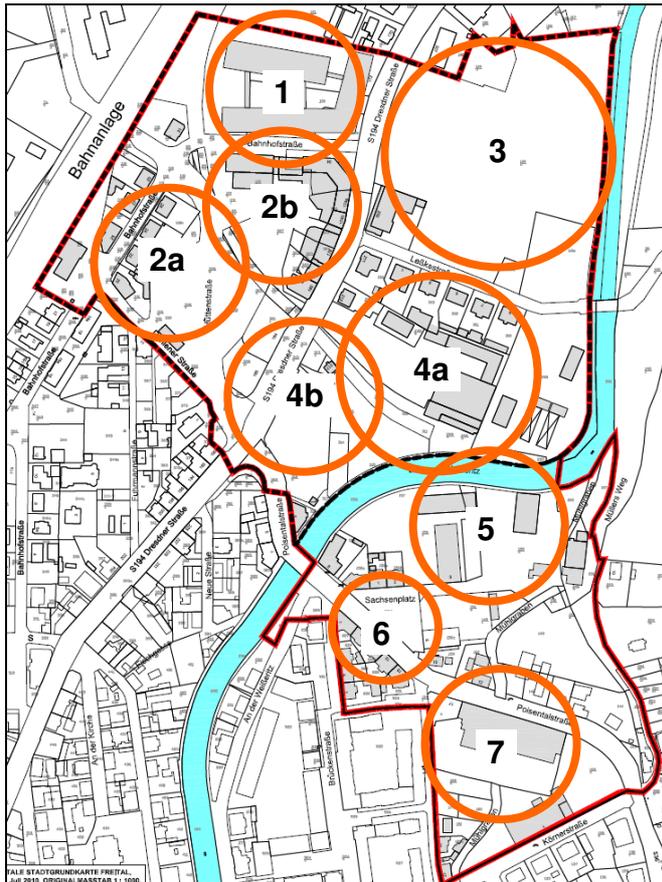
6. Sonstige Maßnahmen

- Vergütung für Sanierungsträger und andere Beauftragte
- Gebietsabrechnung

8.3 Flankierende Maßnahmen

Wie bereits in den vorangegangenen Konzepten dargestellt sind nicht alle Maßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung umsetzbar. Vielmehr geht es darum, entscheidende Impulse für die weitere Entwicklung der ungenutzten Flächen zu schaffen und den Bestand zu stabilisieren.

Im nachfolgenden Kapitel **Umsetzungsstrategie für Teilbereiche** werden die einzelnen SOP-Maßnahmen sowie die flankierenden, zusätzlichen Maßnahmen im Gesamtzusammenhang dargestellt. Auch wird auf bereits bestehende, laufende oder geplante Studien zu Einzelvorhaben verwiesen.



Vorhaben im nördlichen SOP-Gebiet

- 1 Technologie und Gründerzentrum Freital
- 2a ÖPNV-Schnittpunkt
- 2b City-Center
- 3 Neumarkt/Windbergpark/Leßkestraße
- 4a Quartier an der Weißeritz (Nord)
- 4b Quartiersentwicklung Kreuzungsbereich

Vorhaben im südlichen SOP-Gebiet

- 5 Quartier am Sachsenplatz
- 6 Sachsenplatz
- 7 Quartier an der Lederfabrik

Zusätzlich zu den o. g. SOP-Maßnahmen lassen sich folgende Schwerpunkte in den Teilbereichen ableiten:

Teilbereich 1

- **Anbindung TGF** (Parkplatz) an die Schachtstraße (rückwärtiger Bereich entlang der Bahnlinie, vorrangig außerhalb Gebiet)

Teilbereich 2a

- keine weiteren Maßnahmen benannt

Teilbereich 2b

- Dresdner Straße, **City-Center**: Sanierung/Instandsetzung, inkl. Bibliothek; zusätzlich Neuordnung Gebäudeerschließung/Umfeld (bis 2019)
- Dresdner Straße/Hüttenstraße: Planung/Errichtung **Neubauten Quartier am Busbahnhof/Ortsteilzentrum II**

Teilbereich 3

- Leßkestraße: Planung/Erschließung/Errichtung **Neubauten Quartier Leßkestraße**

Teilbereiche 4a/b

- Dresdner Straße: Planung/Errichtung **Neubauten Quartier an der Weißeritz, Stadt(teil)zentrum** (Ortsteilzentrum I) mit Herstellung Rad- und Fußweg sowie öffentlich nutzbaren Freiflächen zur Weißeritz (Anbindung an neue Brücke)
- Neubau **Heizkraftwerk für Nahwärmenetz** im östlichen Quartiersbereich

Teilbereiche 5/6

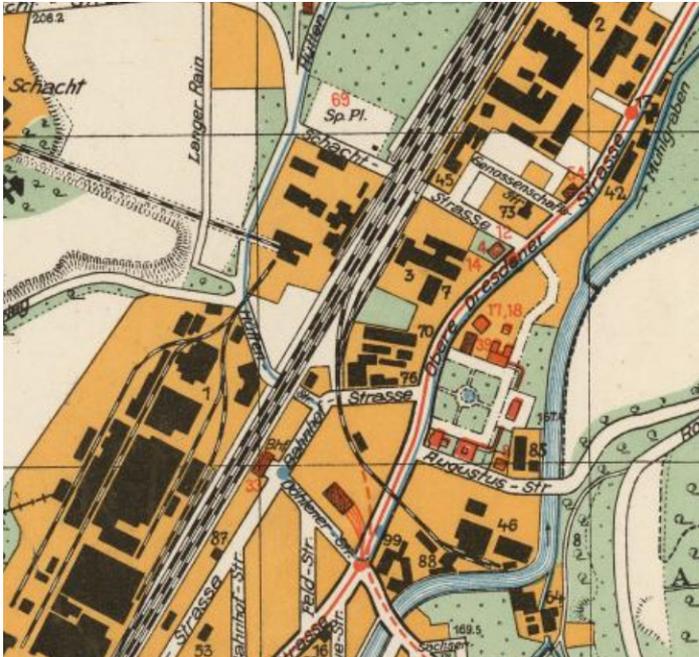
- **Verlagerung Gewerbestandort** (Umweltdienste)
- Planung/Erschließung/Errichtung **Neubauten Quartier am Sachsenplatz**
- **Renaturierung/Sanierung Bachmauern** (Mühlgraben ca. 120 m, Poisenbach ca. 180 m), tw. über Hochwasserschutzmaßnahme (bis 2020, Poisenbach: Hochwasserschutz Poisenbach-Mühlenviertel, Ausbau für HQ50 inkl. Ersatzneubau Brücke Müllers Weg sowie Gewässeraufweitung im Abschnitt Brücke Müllers Weg bis Mühlgraben)
- **Grün- und Freiraumgestaltung am Mühlgraben** (rückwärtige Bereiche Tankstelle)
- Poisentalstraße/Brückenstraße: Planung/Errichtung **Neubau** (Baulücke) sowie Umfeldgestaltung (Grün- und Freiraumgestaltung/Parkplätze) **an der Weißeritz**

Teilbereich 7

- **Abbruch Lederfabrik** (wirtschaftliche Sanierung nicht umsetzbar)
- optional Abbruch Discounter (abhängig Laufzeit), **Integration in Neubebauung**
- Planung/Errichtung **Neubauten Quartier ehem. Lederfabrik**

8.4 Künftige Schwerpunktmaßnahmen

Neumarkt und Quartier Leßkestraße



Quelle: <http://www.deutschefotothek.de/documents/obj/90009430>

Plan von Freital / Bearbeitet vom Vermessungsbüro Otto Flach und vom Stadtvermessungsamt zu Freital. - 1:10 000. - [S.I.], 1925



Quelle: Städtebauliches Rahmenkonzept 2013

Architekturbüro Dr. Braun & Barth, Dresden
Landschaftsarchitekturbüro Grohmann, Dresden

Ziele

- Entwicklung des Neumarktes zu einem zentralen, attraktiven Stadtplatz für öffentliches Leben und Kommunikation
- grünökologische Aufwertung des Areals bis zur Weißeritz
- funktionale Neuordnung, Aufwertung und Belebung des Gebietes
- Erhalt der Blickbeziehung zum Windberg
- Einordnung in die gesamtstädtische Zielstellung, entlang der Weißeritz attraktive Stadträume zu entwickeln
- Schaffung eines landschaftsgestalterischen Übergangs zum Windberg-Park
- Angebote für aktives Spiel und Freizeit und Anlage fußläufiger Verbindungen in Ergänzung vorhandener Wegebeziehungen

Maßnahmen

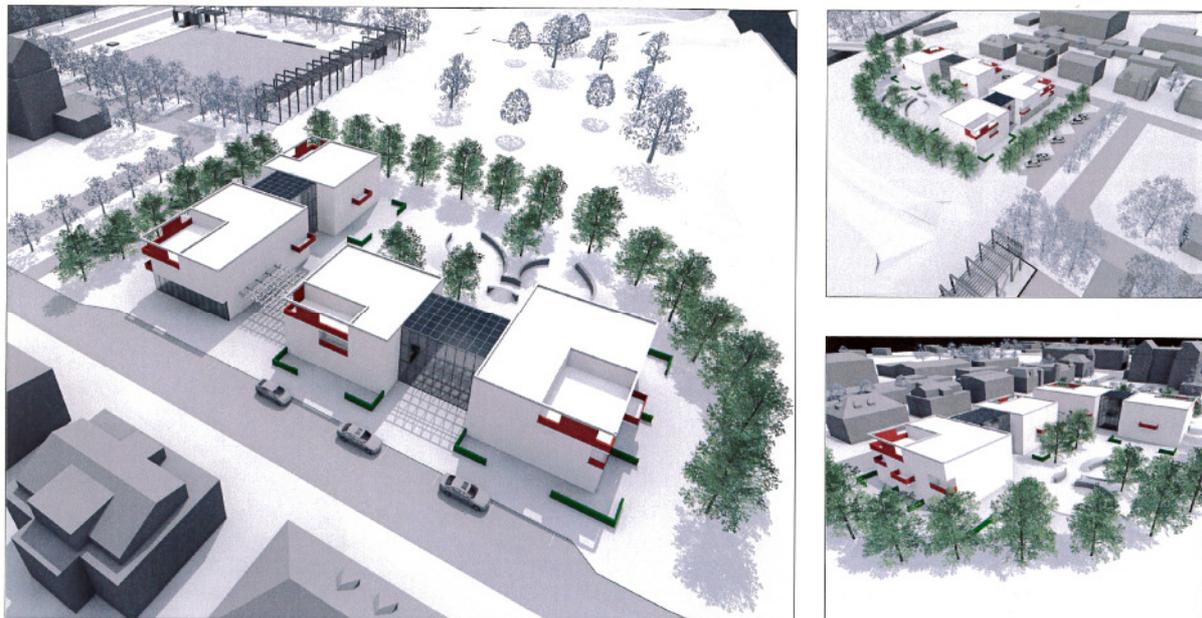
- Abschluss der **Umgestaltung des Neumarktes** in mehreren Bauabschnitten (inkl. Begrünung, Platzrahmung als Pergola)
- Anpassung öffentliche **Parkierungsflächen**
- **Nachverdichtung innerstädtische Bebauung** an der Leßkestraße

**Leißkestraße,
Neubau**

- Errichtung von Stadthäusern, die sich in Größe und Kubatur der vorhandenen Bebauung annähern
- Mischung von Wohnen und Büroflächen
- alternativ: Standort für die Errichtung eines Hotels
- Nutzung der vorhandenen Erschließung an der Leißkestraße
- bauliche Verdichtung und räumliche Fassung der Straßenflucht sowie des Windberg-Parks
- Stärkung des innerstädtischen Wohnens sowie Belebung der innerstädtischen Bereiche



Auszug Masterplan sowie Lageplan



Variante 2, Ansichten Baukörpervisualisierung

Quelle: Städtebauliche Studie 2013, Architekturbüro Dr. Braun & Barth, Dresden

Quartier am Busbahnhof

Ziele

- bauliche Verdichtung und Ergänzung fehlender Raumkanten an der Dresdner Straße/Bahnhofstraße
- funktionale Aufwertung des Areals
- Nutzung von Synergien für die Belebung des City-Centers sowie des Neumarktes
- städtebauliche und funktionale Integration in das Ortsteilzentrum
- Beseitigung der Leerstände
- Vernetzung mit umliegenden Innenstadtfunktionen
- multifunktionale Nutzung und Belebung des Ortsteilzentrums

Maßnahmen

- **Umbau Passage, Um-/Neugestaltung** Fassade/Grundrisse **City-Center**
- Öffnung in Richtung Neumarkt, Gestaltung Eingangsbereich und Vorplatz
- **Aufwertungsmaßnahmen im Innenhof**, Nutzung für Aufenthalt und Handel
- fußläufige Anbindung in alle Richtungen, insbes. Richtung P+R-Platz
- langfristig **Neubau des Quartiers am Busbahnhof**

Quartier am Busbahnhof/ City-Center

Hinsichtlich der funktionalen Entwicklung des gesamten Ortsteilzentrums übernimmt das City-Center eine Schlüsselrolle. Es bildet aufgrund seiner Lage eine wichtige Verknüpfung zwischen dem Verkehrsknoten im Süden und dem Neumarkt im Norden.

Der Erfolg der Gesamtmaßnahme hängt folgerichtig auch davon ab, ob es gelingt, die Attraktivität so zu verbessern, dass es als Brücke zwischen diesen beiden Schwerpunkten des Gebietes fungieren kann. Von einer intensiven und vielfältigen Nutzung des Gebäudekomplexes sind zudem positive Impulse für das gesamte Gebiet und vielschichtige Synergien zu erwarten.

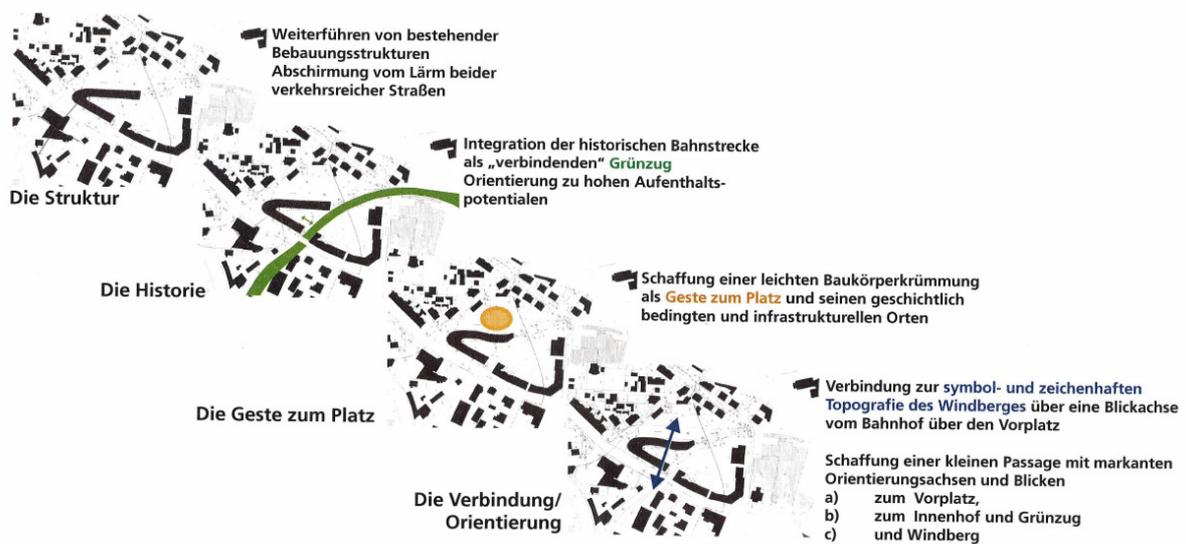
Im Umkehrschluss ist davon auszugehen, dass ein anhaltend hoher Leerstand des Objektes sich negativ auf das Umfeld und das gesamte Ortsteilzentrum auswirkt. Insbesondere die Integration der heute vereinzelt Funktionen zu einem im Ganzen wirksamen Funktionsgefüge wäre damit gefährdet.

Die Maßnahme befindet sich bereits in der Realisierungsphase.

**Quartier am
Busbahnhof/
Stadthaus**

Mit der Bebauung der Flächen zwischen Hüttenstraße und Dresdner Straße kann ein baulicher Abschluss des gesamten Quartiers erreicht werden. Die bestehenden Baustrukturen sollen fortgeführt und zu einer Abschirmung der verkehrsreichen Straßen führen. Die bisherige Zäsur der ehem. Bahntrasse kann als Grünzug wieder aufgenommen werden. Berücksichtigt werden sollten die Bezüge zum Busbahnhof, zum City-Center sowie zum neuen Stadtzentrum mit Anbindung an die Weißeritz und darüber hinaus.

Die Studie schlägt ein am Kopfbau zur Kreuzung hin bis zu fünfgeschossiges Gebäude vor.



Konzeptansätze

Parkplatz Bestand

Parkplatz Bestand /angepasst
Stadteilhaus /Baum am Platz

Parkplatz Bestand /angepasst
Stadteilhaus /Baum am Platz
Grünzug als Verbindung zum Fluss

Parkplatz interim
Stadteilhaus /Baum am Platz
Grünzug als Verbindung zum Fluss
Verkaufsflächen, Büros und/oder Betreutes Wohnen

Stadteilhaus /Baum am Platz
Grünzug als Verbindung zum Fluss, Verkaufsflächen, Büros, Betreutes Wohnen, **zusätzlich: Arztpraxen, ein Motel sowie Tiefgaragenparkplätze**



Realisierungsphasen

Quelle: Städtebauliche Studie 2013, msp Architekten

Stadt(teil)zentrum – Quartier an der Weißeritz

Ziele	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verbesserung der städtebaulichen Situation und der Aufenthaltsqualität im Rahmen der Zentrenentwicklung ▪ Neuordnung der Gewerbeflächen, Nachnutzung für Wohnen, Gewerbe etc. ▪ multifunktionale Nutzung und Belebung des Ortsteilzentrums ▪ Umgestaltung des Kreuzungsbereiches zu einem Platz mit städtischer Prägung ▪ Funktionsanreicherung im Einzugsbereich des zentralen Verkehrsknotenpunktes ▪ Lückenschluss zu den angrenzenden Wohnstandorten
Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ grundlegende funktionale und städtebauliche Neuordnung im Hinblick auf eine Aufwertung der Stadträume entlang der Weißeritz ▪ bauliche Nachverdichtung durch Errichtung von Wohn- und Geschäftshäusern bzw. eines Hotelneubaus ▪ Sanierungsmaßnahmen an langfristig zu erhaltenden Wohn- und Geschäftshäusern einschließlich Nebengebäuden (vor allem Leßkestraße) ▪ Verlagerung noch vorhandener gewerblicher Nutzungen und Rückbau der Gebäude ▪ Freiraumgestaltung im unmittelbaren Kreuzungsbereich sowie entlang der Weißeritz (u. a. Hofbereiche) ▪ Rückwärtige Erschließung (Anbindung Leßkestraße, Fuß- und Radwegeverbindung) entlang der Weißeritz sowie darüber hinaus – Brückenneubau Richtung Quartier am Sachsenplatz, Stadtplatz zur Weißeritz)
Quartier an der Weißeritz	<p>Ein Schwerpunkt des Konzeptes war der weitgehende Rückbau nicht nachnutzbarer Gewerbebauten. Im Areal zwischen Poisenttal- und Leßkestraße betraf dies nahezu alle Gewerbeobjekte, die Umsetzung ist inzwischen erfolgt.</p>
Stadt(teil)zentrum	<p>Nach erfolgtem Rückbau ist eine grundlegende Neuordnung des Areals erforderlich. Dafür erfolgte ein Wettbewerb mit mehreren Büros, um den städtebaulichen und funktionalen Rahmen weiter festzulegen. Im Rahmen einer Befragung der Bürger sowie einer Klausurtagung ist der umzusetzende Entwurf gewählt wurden. Die planungsrechtliche Vorbereitung läuft derzeit.</p> <p>Ziel ist neben zentrenrelevanten Nutzungen auch Wohnfunktionen an der Weißeritz zu integrieren. Gleichzeitig muss das Quartier eine wichtige Schnittstellenfunktion erfüllen. Der Bereich zwischen Dresdner Straße und Weißeritz soll im Rahmen der Zentrenentwicklung kurzfristig (bis 2021) entwickelt und wiederbebaut werden.</p>

Quartier am Sachsenplatz

- Ziele**
- Beseitigung bestehender bzw. potenzieller Nutzungskonflikte Wohnen/ Gewerbe
 - Ansiedlung einer höherwertigen Nutzung, Verbesserung des Stadtbildes
 - Schaffung zentrumsnaher Wohnstandorte entlang der Weißeritz
 - Sicherung/Ausbau der Wohn- und Geschäftsfunktion in Zentrumsnähe
 - Aufwertung des Wohn- und Geschäftsumfeldes und der Verkehrssituation
 - Sicherung des grünökologischen Potenzials

- Maßnahmen**
- **Verlagerung** der gewerblichen Nutzung
 - **Freimachen** des Grundstückes/ggf. Altlastenbeseitigung
 - **Planung der Wiederbebauung** (ggf. Wettbewerb)
 - **Nachverdichtung** mit Wohnbebauung, Schaffung eines attraktiven Quartiers an der Weißeritz mit Bezügen zum Stadtzentrum
 - Ergänzung fehlender Bauten zur **Gestaltung der Raumkante Sachsenplatz**
 - **Abschluss Sanierung** der vorhandenen Wohn- und Geschäftsbebauung
 - **Freiraumgestaltung** unter Berücksichtigung der Erschließung des künftigen Entwicklungsstandortes (Brücke zum Stadtzentrum, Bereiche am Mühlgraben und am Poisenbach mit Anbindung zum Radweg)
 - **Aufwertung Sachsenplatz**

Quartier am Sachsenplatz – Wohnstandort an der Weißeritz

Das Areal hat gute Standortvoraussetzungen für die Entwicklung eines attraktiven Wohngebietes. Die Lage zeichnet sich durch die Nähe zur Weißeritz und zum Naturschutzgebiet Windberg aus. Das neue Stadt(teil)zentrum Deuben, weitere wichtige Infrastruktureinrichtungen und Verkehrsachsen liegen in unmittelbarer Nähe bzw. sind geplant.

Das Vorhaben ist ein wesentlicher Schritt in Richtung Aufwertung der Weißeritz und angrenzender Stadträume.

Mittelfristig ist die Bebauung der rückwärtigen Areale zwischen Weißeritz und Müllers Weg geplant. Dabei sind Blickbeziehungen zur Weißeritz bzw. aus Richtung Stadt(teil)zentrum zu berücksichtigen. Ein Brückenschluss (Rad- und Fußweg) zum nordwestlich der Weißeritz gelegenen Areal ist geplant.

Quartier am Sachsenplatz - Sachsenplatz

Der Sachsenplatz einschließlich seiner raumbildenden Bauten gehört zu den gut erhaltenen Ensembles gründerzeitlicher Bebauung in Freital.

Die Nachbarschaft zum bisherigen Gewerbestandort sowie die sehr schlichte Freiraumgestaltung sind der Gesamtwirkung abträglich. In den letzten Jahren konnte ein insgesamt guter Sanierungsfortschritt verzeichnet werden.

Mit den geplanten Maßnahmen soll eine deutliche Aufwertung des Bereiches und eine positive Wirkung auf das Umfeld erzielt werden.

Das Vorhaben steht in direktem Zusammenhang zur geplanten Neuordnung des angrenzenden Gewerbestandortes.

Quartier an der Lederfabrik

- Ziele**
- Rückbau des verbliebenen Gebäudes, da ein Erhalt im Rahmen einer wirtschaftlichen Sanierung mit anschließender dauerhafter wirtschaftlicher Nachnutzung nicht realisierbar ist
 - Verbesserung des Stadtbildes im Rahmen einer gesamtheitlichen Erneuerung des Quartiers
 - Aufwertung des Umfeldes, Ergänzung von Fuß- und Radwegeverbindungen sowie Einbindung des denkmalgeschützten Mühlgrabens
 - Funktionsanreicherung im Gebiet

- Maßnahmen**
- **Erstellung einer tragfähigen Nutzungskonzeption** im Rahmen einer Quartiersstudie (Variantenentwicklung)
 - **Abstimmung** auf die Gebietsentwicklung (u. a. Klausurtagung/Workshop)
 - **Neubau und Nachverdichtung** des Quartiers
 - Variante Erhalt Kulturdenkmal, Umbaumaßnahmen in Abhängigkeit von der Nachnutzung
 - **Gestaltung/Neuordnung der Freianlage** in Abhängigkeit von der Nutzung

Neuordnung

Aufgrund der historisch bedingten Altlastensituation und der fehlenden Nachnutzung bleibt nur der Rückbau des stark ruinösen Gebäudes. Dadurch ergeben sich neue Chancen zur ganzheitlichen Neuentwicklung des gesamten Quartiers unter Einbeziehung der zwei Altbaustandorte an der Hinterstraße sowie des Discounters an der Körnerstraße, welcher in städtebaulich verträglicher Einordnung und Gestaltung in eine Neubebauung integriert werden könnte. Es wird damit ein wichtiger Impuls für das weitere Umfeld erwartet.

Anzustreben ist eine Mischnutzung aus Gewerbe, Einzelhandel und Dienstleistungen. Eine Ansiedlung von Kultur- und Freizeiteinrichtungen oder eines zentralen Behördenstandortes ist wünschenswert.

Auf der umgebenden Freifläche ist die Anlage einer Grünanlage sowie notwendiger Stellplätze geplant. Der Mühlgraben soll in die Gestaltung mit eingebunden werden.

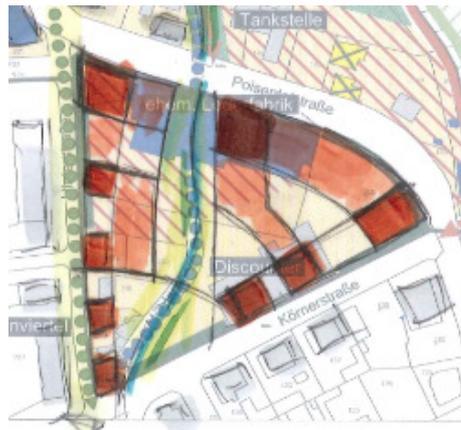
Da es sich hier voraussichtlich um eine Maßnahme Dritter mit weit reichenden Auswirkungen auf die Gesamtmaßnahme handelt, ist eine frühzeitige und enge Abstimmung zwischen Stadt und künftigen Eigentümer anzustreben.

**Varianten-
untersuchung**

Im Rahmen einer Standortuntersuchung sollte der städtebauliche und funktionale Rahmen für das gesamte Quartier vorgegeben werden. Dabei wird aus heutiger Sicht von einem Rückbau der Lederfabrik mit den sich bietenden Chancen für die künftige Entwicklung des Quartiers ausgegangen. Die Nachverdichtung sollte folgende Aspekte berücksichtigen:

- **städtebaulicher Abschluss entlang der Hinterstraße** sowie des Kreuzungsbereichs zum Sachsenplatz, Erhalt Hinterstraße 15/17
- **langfristig Ersatzneubau und Verdichtung** des Quartiers entlang der Körnerstraße, Einbeziehung des Discounters in eine städtebauliche Neufassung
- **Neufassung der Nordseite des Quartiers unter Berücksichtigung des Mühlgrabens** – gestalterische Anbindung an das nördlich gelegene Quartier mit Anschluss an die Weißeritz
- **städtebauliche Höhendominanten** an den Kreuzungsbereichen Hinterstraße/Poisentalstraße sowie Körnerstraße/Poisentalstraße
- **abfallende Gebäudehöhen** Richtung Süden unter Berücksichtigung der benachbarten Quartiere

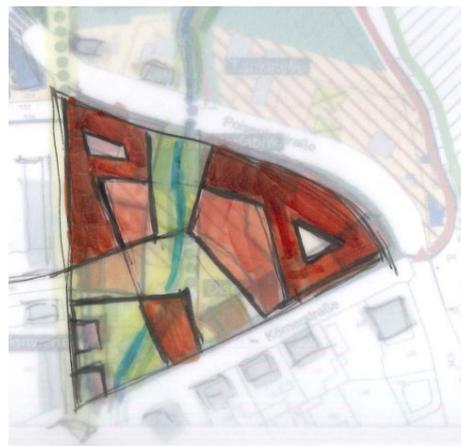
**Variante
Offener Block**



Skizze: die STEG Stadtentwicklung GmbH

- Abbruch Lederfabrik, Freilegung Mühlgraben (Grün- und Freiflächengestaltung) sowie gestalterische Anbindung an die nördlichen Quartiere
- Nachverdichtung entlang der Hinterstraße mit Höhendominante zum Sachsenplatz
- Nachverdichtung des östlichen Quartiersbereichs mit Höhendominanten an der Poistentalstraße sowie aufgelockerter Bebauung an der Körnerstraße
- Einbindung des Discounters und weiterer Funktionen auf Erdgeschossesebene
- Einordnung Tiefgarage oder Parkhaus

**Variante
Superblock**



Skizze: die STEG Stadtentwicklung GmbH

- Abbruch Lederfabrik, Freilegung Mühlgraben (Grün- und Freiflächengestaltung) sowie gestalterische Anbindung an die nördlichen Quartiere
- kleinteilige Gestaltung mit Grünbereichen im südlichen Quartiersbereich
- Nachverdichtung des nordwestlichen und nordöstlichen Quartiersbereich mit Höhendominanten an der Poistentalstraße unter maximaler Ausnutzung der Flächenpotenziale
- Einordnung z. B. eines Behördenstandortes (zusätzlich Einbindung des Discounters und weiterer Funktionen auf Erdgeschossesebene)
- Einordnung Tiefgarage oder Parkhaus

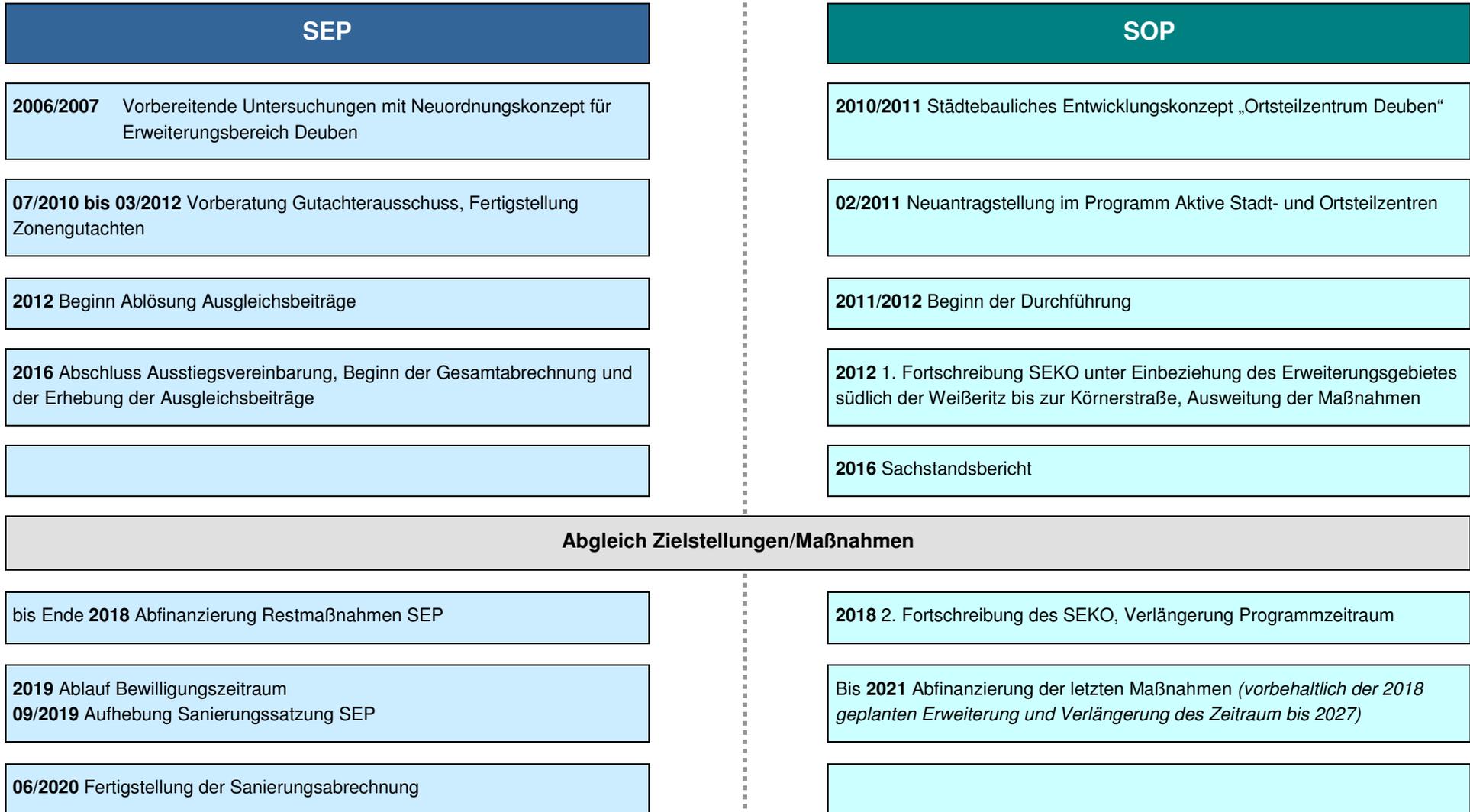
8.5 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Maßnahmen KUF FSA 2018	Anmerkungen	Ausgaben in T Euro						
		Gesamt	bis 2017	2018	2019	2020	2021*	2022
Vorbereitung								
Weitere Vorbereitung/Evaluierung	u. a. SEKO/Wettbewerb	73,904	73,904	-	-	-	-	-
Grunderwerb								
Grunderwerb zum Zwecke der Erschließung/Gemeinbedarf	u. a. Leßkestraße/Lederfabrik, Voraussetzung für weitere Zentrenentwicklung	977,656	977,656	-	-	-	-	-
Ordnungsmaßnahmen								
Rückbau privater baulicher Anlagen	Areal Sachsenplatz	150,000	150,000	-	-	150,000	-	-
Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	u. a. Neumarkt, Erschließung Stadtzentrum, Sachsenplatz	2.261,302	1.018,502	512,800	140,000	90,000	500,000	-
Baumaßnahmen								
Erneuerung von Gebäuden privater Dritter	Bahnhofstraße, Dresdener Straße, Poisenttalstraße	130,000	-	-	60,000	40,000	30,000	-
Sonstige Maßnahmen								
Vergütung für Sanierungsträger		167,353	72,353	20,000	20,000	20,000	35,000	-
Wettbewerbe und Gutachten		25,139	25,139	-	-	-	-	-
Evaluation		32,981	32,981	-	-	-	-	-
Handlungskonzept	u. a. Konzept Weiterentwicklung Areal Lederfabrik	31,000	-	31,000	-	-	-	-
Summen * zzt. geplantes Laufzeitende								
Förderrahmen gesamt		3.849,335	2.200,535	563,000	220,000	300,000	565,000	-
Finanzhilfen		2.566,223	1.467,023	375,867	146,667	200,000	376,667	-

zusammenfassende Darstellung auf Basis des FSA 2018

Verbleibende Maßnahmen	Details	Ausgaben in T Euro						
		Eigentümer	Gesamt	2018	2019	2020	2021*	2022
Ordnungsmaßnahmen								
Rückbau privater baulicher Anlagen	Entwicklung Areal Sachsenplatz (ehem. Becker-Umweltdienste)	privat	150,000	-	-	150,000	-	-
Leißkestraße	Parkplatz	Stadt	65,000	-	65,000	-	-	-
Mühlgraben	Entwicklung Areal Sachsenplatz – Wegeverbindung/Aufenthaltsbereiche	Stadt	150,000	-	-	25,000	125,000	-
Neumarkt	Verkehrsanlage Parkplatz Neu und Zufahrt (1. BA)	Stadt	451,090	451,090	-	-	-	-
Neumarkt	Verkehrsanlage Parkplatz Alt (3. BA)	Stadt	382,800	15,000	367,800	-	-	-
Neumarkt	Platzgestaltung, gestalterischer Abschluss (Pergola, 4. BA)	Stadt	390,000	-	390,000	-	-	-
Sachsenplatz	Aufwertung gründerzeitliche Platzanlage	Stadt	140,000	-	-	20,000	120,000	-
Stadtzentrum, Erschließung	Zufahrt Dresdner Straße (Ampelanlage)	Stadt	103,600	103,600	-	-	-	-
Stadtzentrum, Erschließung	Zufahrt Leißkestraße einschl. Aufweitung Kurvenradius	Stadt	300,000	300,000	-	-	-	-
Stadtzentrum, Stadtplatz	Gestaltung Stadtplatz an der Weißeritz im Rahmen der Neubebauung	Stadt	130,000	-	-	30,000	100,000	-
Stadtzentrum, Brückenneubau (Fußgänger/Radfahrer)	Entwicklung Areal Sachsenplatz (ehem. Becker-Umweltdienste)	Stadt	300,000	-	-	45,000	255,000	-
Baumaßnahmen								
Gebäude privater Dritter	Bahnhofstr. 20/22/23, Brückenstr. 7, Dresdner Straße 211/213, Poisenttalstr. 8	privat	130,000	-	60,000	40,000	30,000	-
Sonstige Maßnahmen								
SEKO-Fortschreibung		Stadt	11,000	11,000	-	-	-	-
Konzept zur Weiterentwicklung Areal Lederfabrik	Entwicklung Quartier ehem. Lederfabrik	Stadt	20,000	-	20,000	-	-	-
Honorar Sanierungsbetreuung		Stadt	77,500	20,000	20,000	20,000	17,500	-
Gebietsabrechnung		Stadt	15,000	-	-	-	15,000	-
Summen * zzt. geplantes Laufzeitende - Die Maßnahmenübersicht wird im Rahmen der monatlichen Jour fix kontinuierlich angepasst und aktualisiert und stellt jeweils nur einen Zwischenstand zum Zeitpunkt der Erarbeitung dar. Voraussichtlich im Frühjahr 2019 wird eine gesamte aktualisierte Kosten- und Finanzierungsübersicht im Rahmen der Fortsetzungsanträge erarbeitet.								
Förderrahmen gesamt			2.815,990	900,690	922,800	330,000	662,500	-
Finanzhilfen			1.877,330	600,460	615,200	220,000	441,667	-

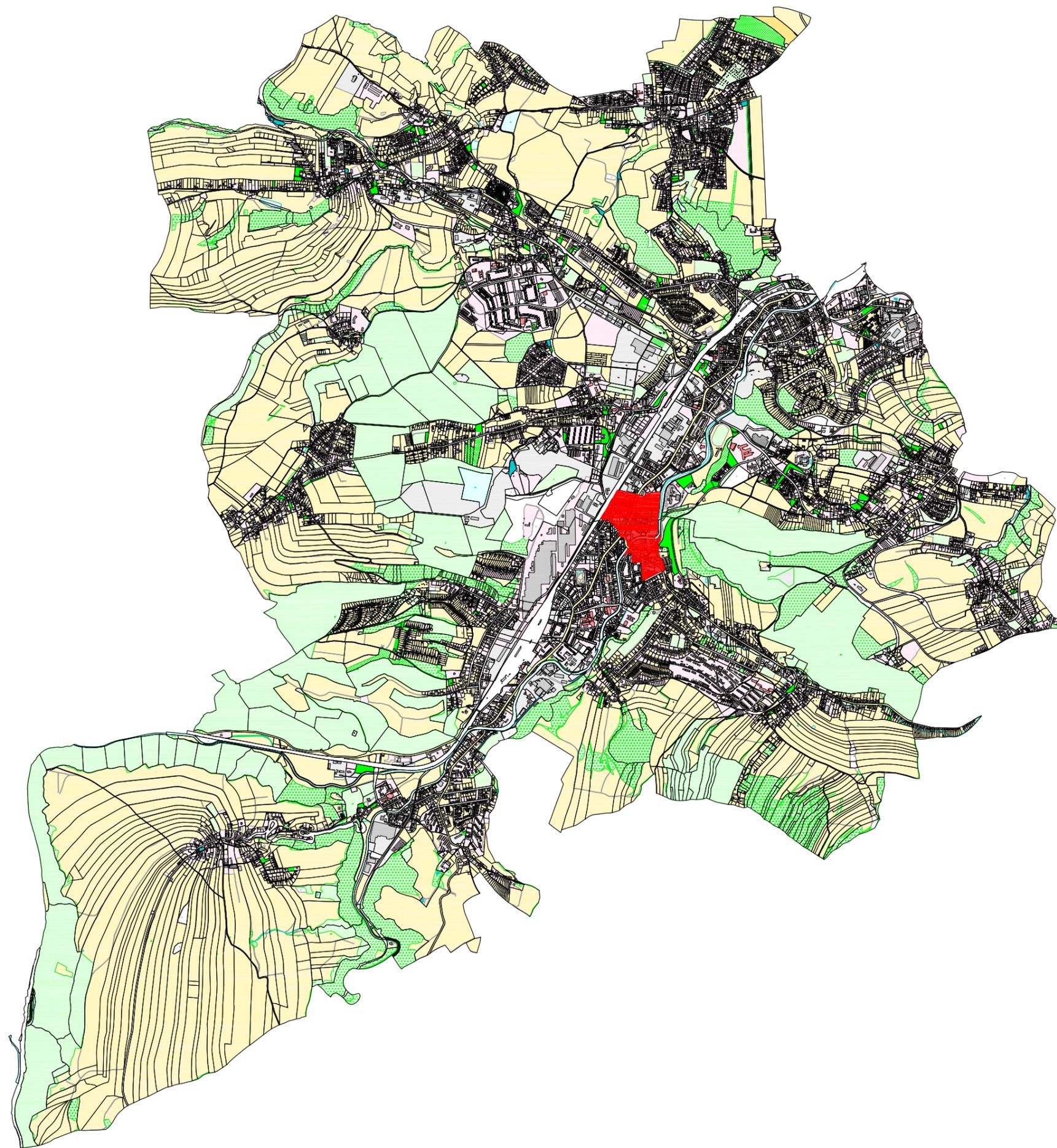
8.6 Übergangsszenario



9 Anlagen

9.2 Planübersicht

- Einordnung im Stadtgebiet
- Städtebau- und EU-Förderung
- Abgrenzung
- Stadtbild
- Nutzungen
- Missstände und Potenziale
- Umsetzungsstrategie



Einordnung im Stadtgebiet

 "Ortsteilzentrum Deuben"
Fläche ca. 20,3 ha

Stadt Freital

Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
2. Fortschreibung SEKO

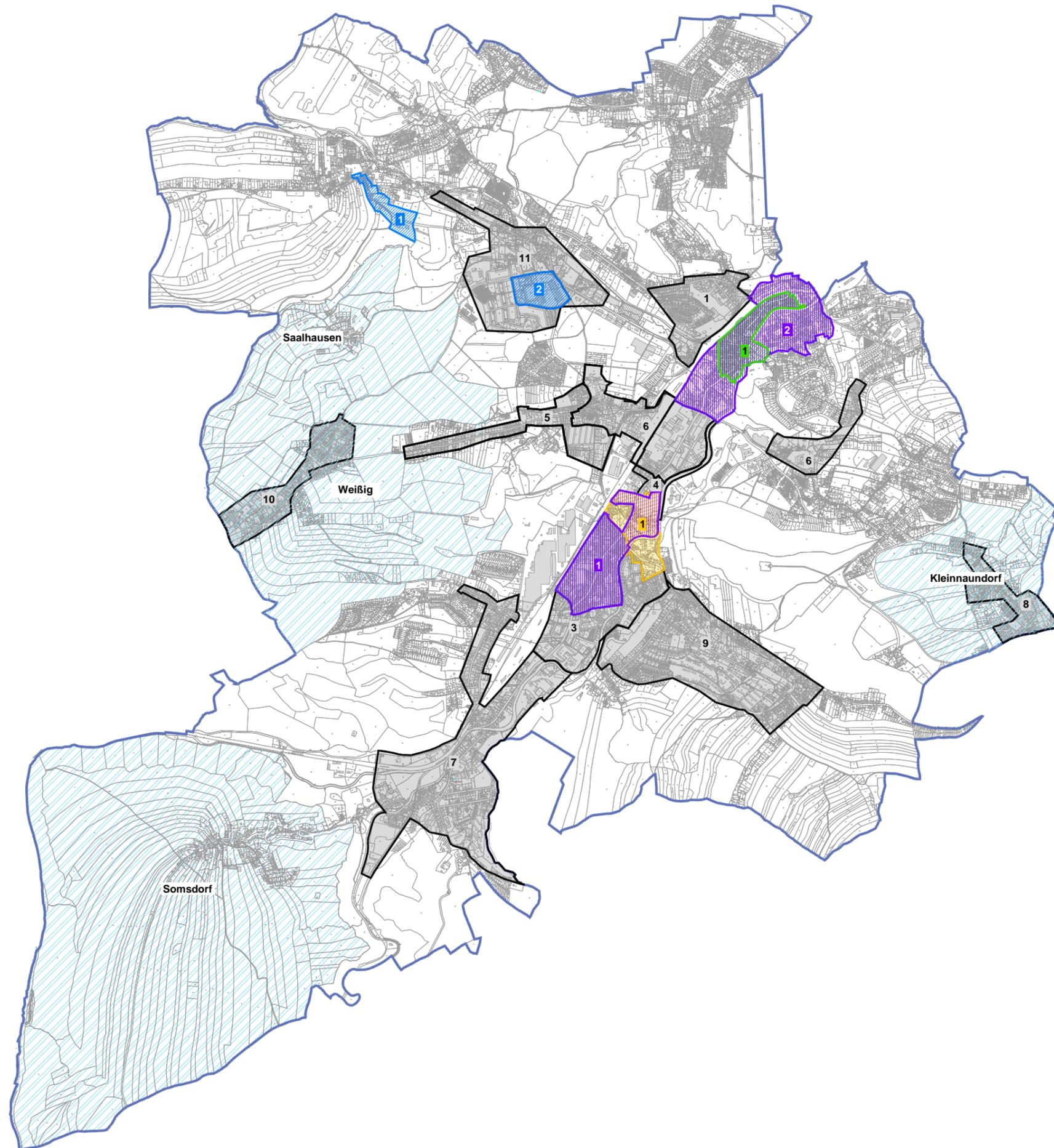


Kartengrundlage Stadtplanungsamt Freital 01/2017
ergänzt und bearbeitet durch
die STEG Stadtentwicklung GmbH

0 400 800 1200 m

90364	30.07.2018 Menzel/Gillis
1. Änd.	
2. Änd.	

die STEG
STADTENTWICKLUNG GMBH, NL DRESDEN
BODENBACHER STR. 97, 01277 DRESDEN
www.steg.de, E-Mail: steg-dresden@steg.de



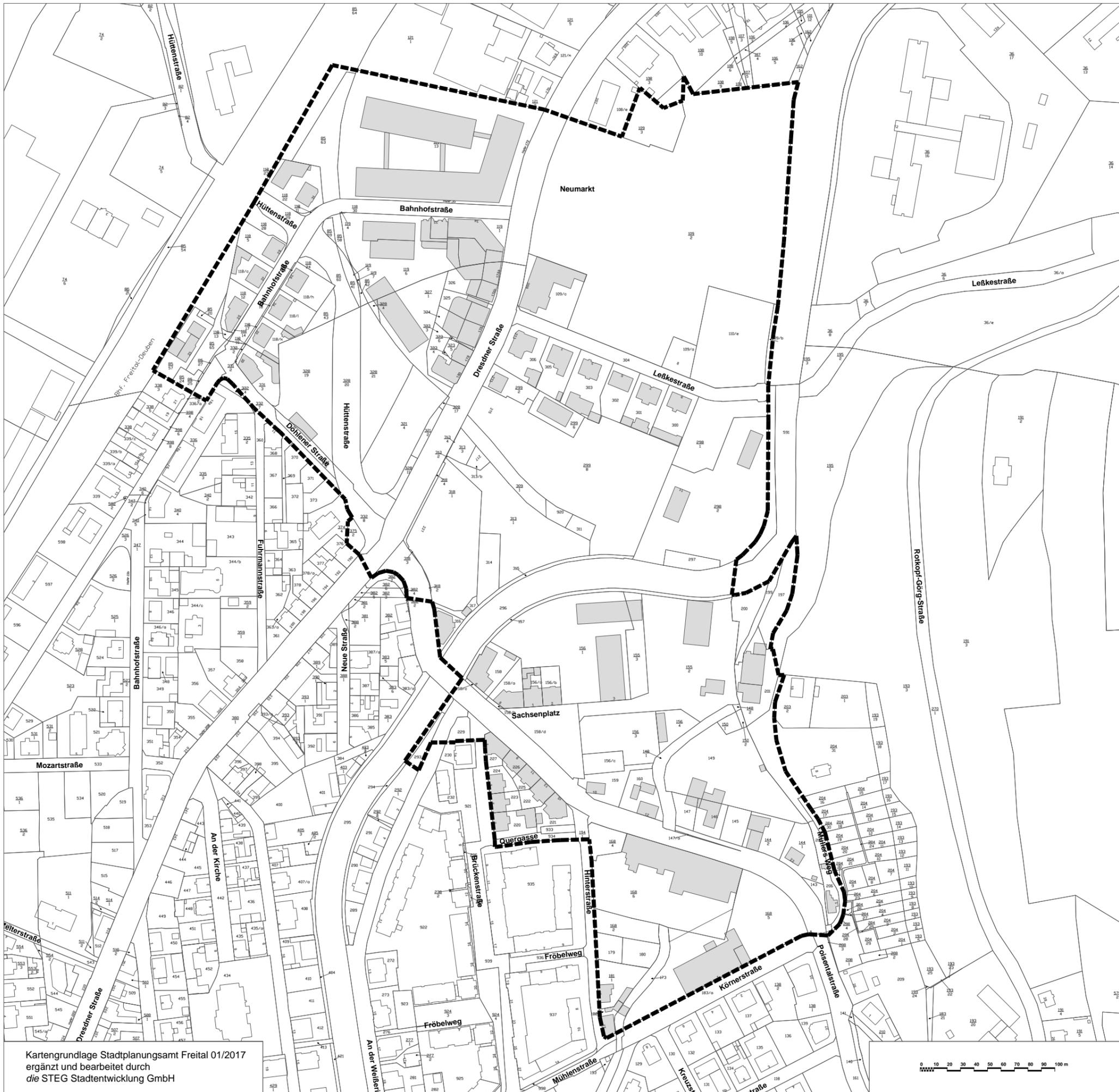
Städtebau- und EU-Förderung

-  Stadtgebiet Freital und Teil der LEADER-Region "Silbernes Erzgebirge"
-  LEADER-Region: förderfähige Orte restliches Stadtgebiet: nur nicht investive Maßnahmen
-  Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (SOP)
 - 1 Ortsteilzentrum Deuben
-  Soziale Stadt (SSP)
 - 1 Potschappel
-  Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (SEP)
 - 1 Deuben
 - 2 Potschappel
-  Stadtbau Ost (SUO) - laufend
 - 1 Wurgwitz
 - 2 Zuckerode
-  Stadtbau Ost (SUO) - abgeschlossen
 - 1 Am Burgwartsberg
 - 2 Burgk
 - 3 Deuben
 - 4 Döhlen I
 - 5 Döhlen II
 - 6 Döhlen
 - 7 Hainsberg/Coßmannsdorf
 - 8 Kleinnaundorf
 - 9 Raschelberg/Schweinsdorf
 - 10 Weißig
 - 11 Zuckerode

Stadt Freital

**Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
2. Fortschreibung SEKO**





Abgrenzung

 "Ortsteilzentrum Deuben"
 Fläche ca. 20,3 ha

Stadt Freital

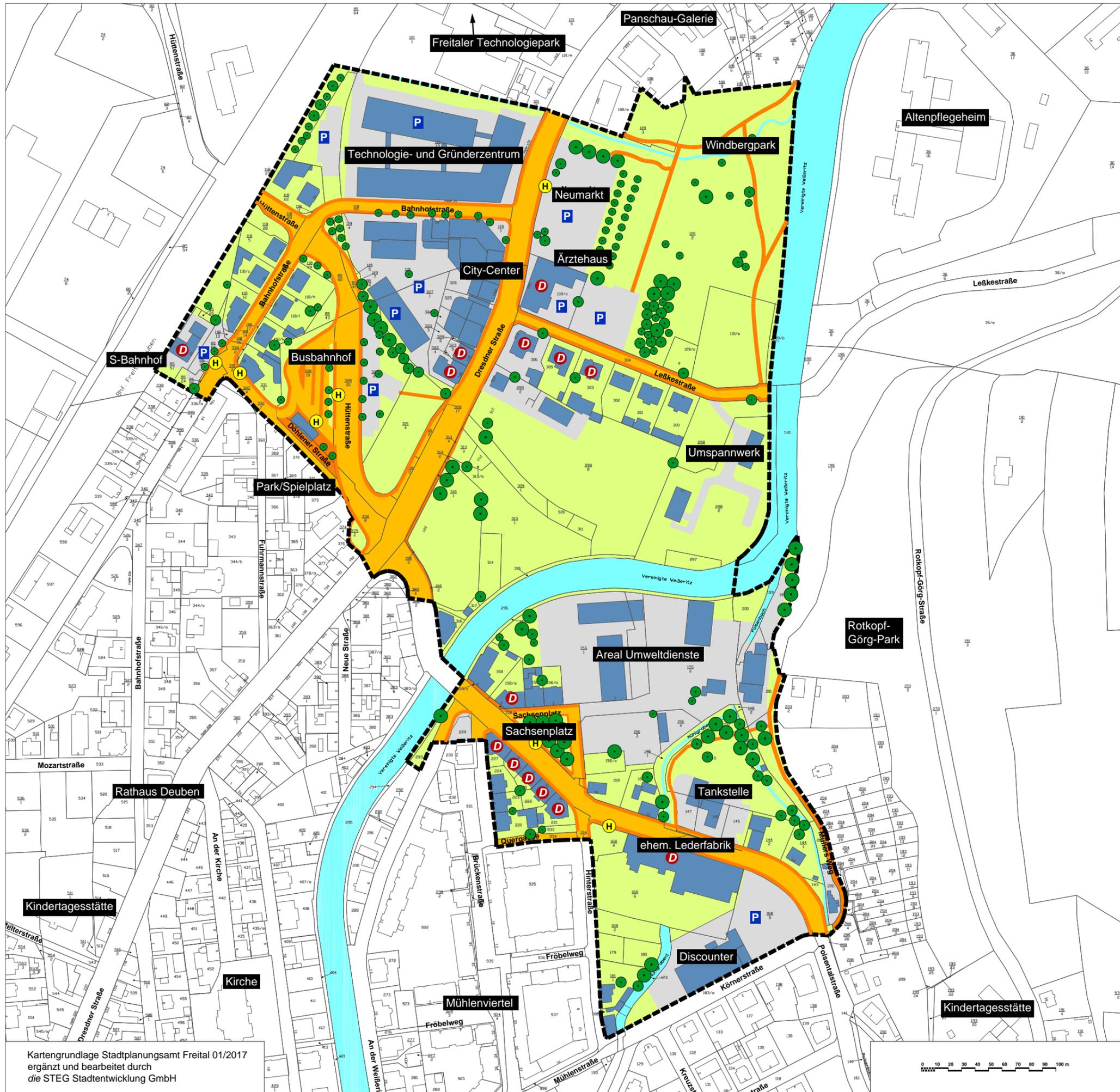
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
2. Fortschreibung SEKO



Kartgrundlage Stadtplanungsamt Freital 01/2017
 ergänzt und bearbeitet durch
 die STEG Stadtentwicklung GmbH

90364	15.08.2012 Menzel/Gillis
1. Änd.	30.07.2018 Menzel/Gillis
2. Änd.	

die STEG
 STADTENTWICKLUNG GMBH, NL DRESDEN
 BODENBACHER STR. 97, 01277 DRESDEN
 www.steg.de, E-Mail: steg-dresden@steg.de



Stadt- und Ortsteilzentren

Stadt- und Ortsteilzentren
 "Ortsteilzentrum Deuben"
 Fläche ca. 20,3 ha

Gebäude
 Bestand
 ausgewiesene Einzeldenkmale

Erschließung
 Fahrbahn/Gehweg
 Haltestelle ÖPNV
 befestigte Parkfläche/ruhender Verkehr

Freiflächen
 Grün- und Freiflächen
 (mit anteilig versiegelter Fläche)
 größere versiegelte Flächen
 Gewässer/Graben
 Baumbestand

Stadt Freital

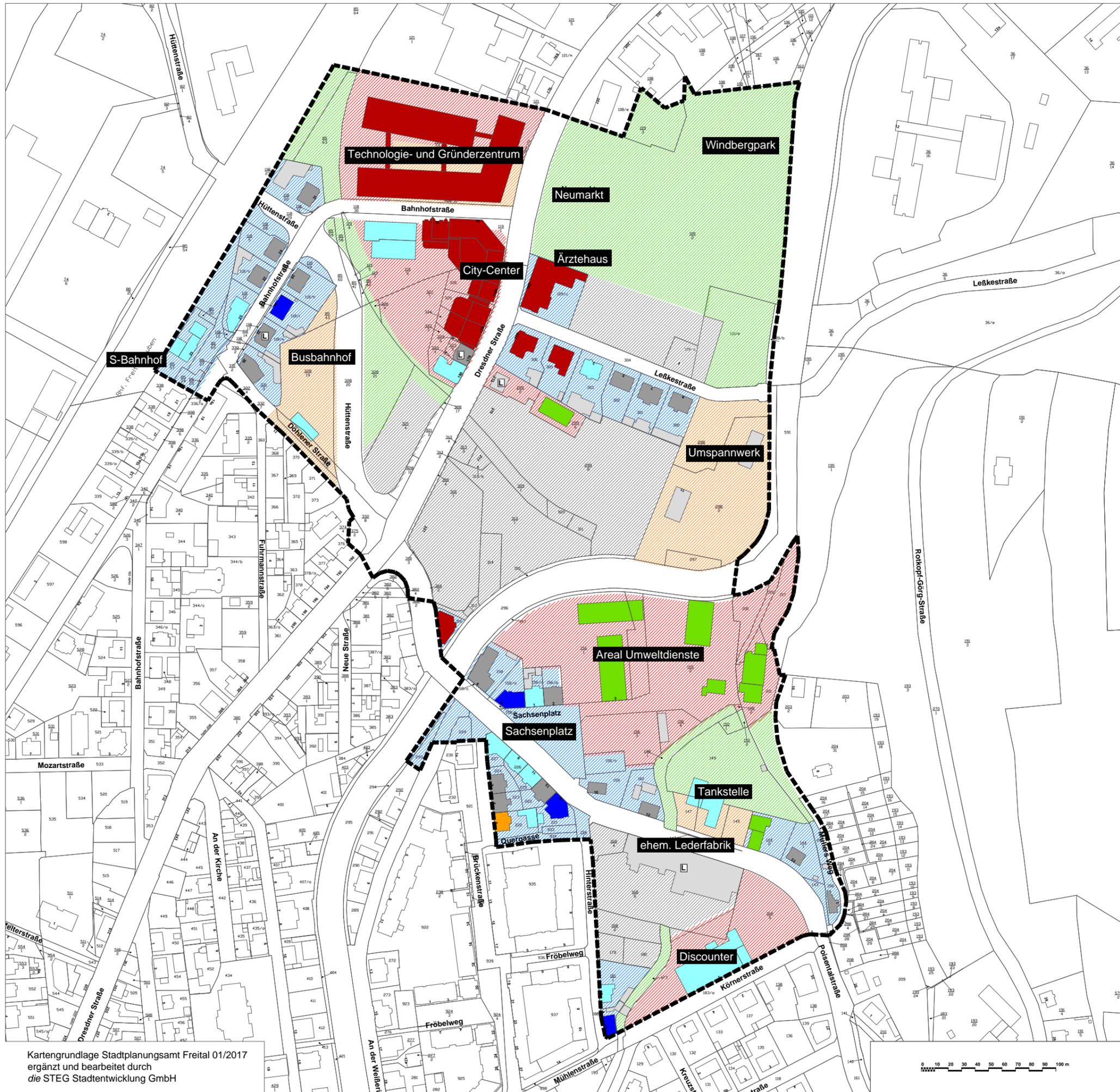
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
2. Fortschreibung SEKO

90364	15.08.2012 Menzel/Gillis
1. Änd.	30.07.2018 Menzel/Gillis
2. Änd.	

die STEG
 STADTENTWICKLUNG GMBH, NL DRESDEN
 BODENBACHER STR. 97, 01277 DRESDEN
 www.steg.de, E-Mail: steg-dresden@steg.de

Kartengrundlage Stadtplanungsamt Freital 01/2017
 ergänzt und bearbeitet durch
 die STEG Stadtentwicklung GmbH





Nutzungen

"Ortsteilzentrum Deuben"
Fläche ca. 20,3 ha

Prägende Nutzung

- Wohnen (nur reine Wohngebäude)
- Gewerbe/Produktion
- Einzelhandel/Dienstleistung
- Gastronomie/Lebensmittel
- Ärzte
- Mischnutzung (der o. g. Kategorien)
- Nebennutzung/zzt. ohne Nutzung

Flächenkategorien

- Sondernutzungen
- großflächige Gewerbe-/Handelsstandorte
- Flächenpotenziale mit Neuordnungsbedarf
- Grün- und Freiflächen
- kleinteilige Mischnutzung

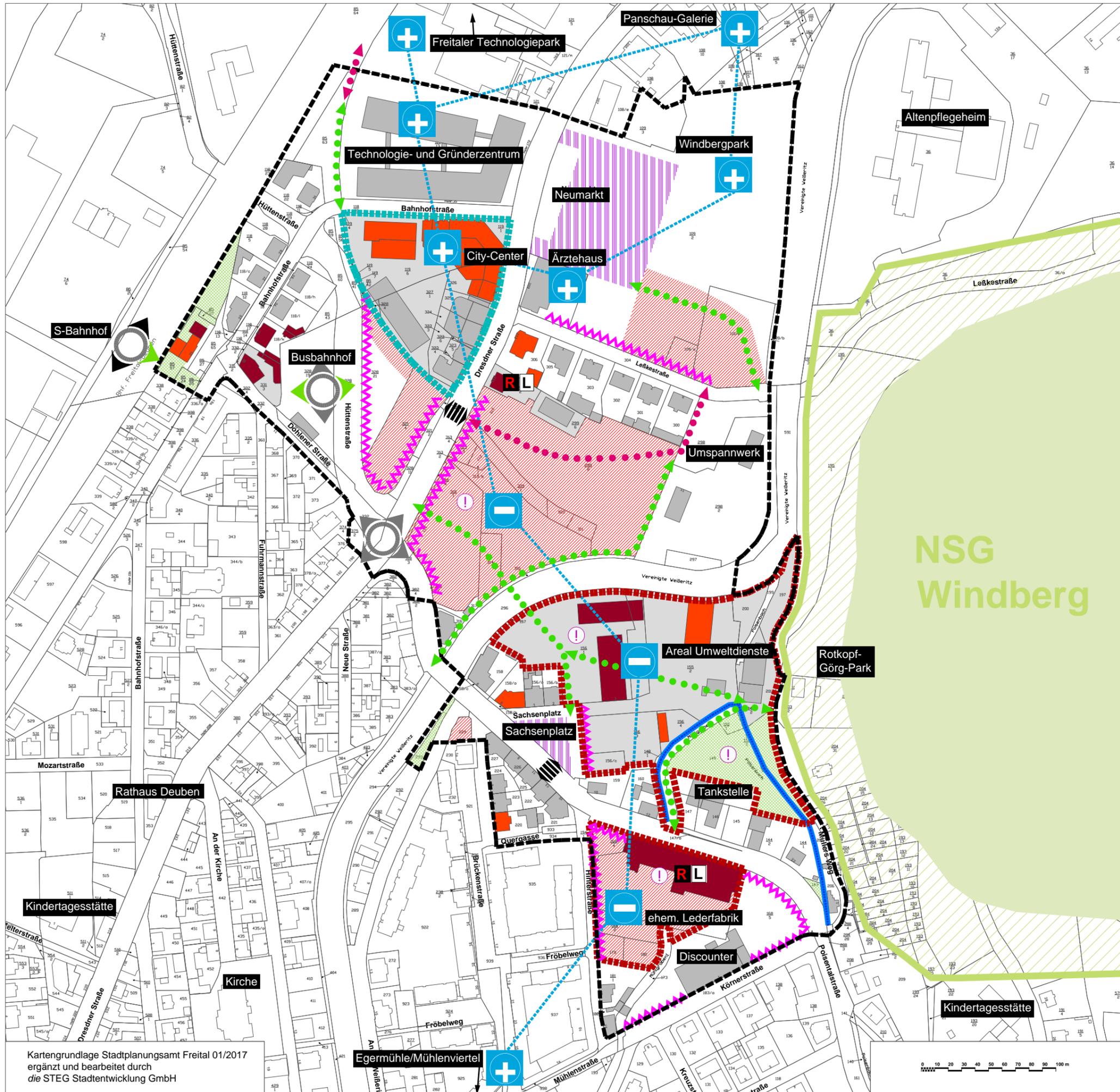
Einstufung entsprechend Bestandserfassung 2018 (vgl. Anlage zum SEKO) sowie Stellplatzbilanz 2016, komplett bzw. tw. leer stehende Gebäude oder Nutzungseinheiten sind im Plan dargestellt

Stadt Freital

Aktive Stadt- und Ortsteilzentren 2. Fortschreibung SEKO



90364	15.08.2012 Menzel/Gillis
1. Änd.	30.07.2018 Menzel/Gillis
2. Änd.	



Misstände und Potenziale

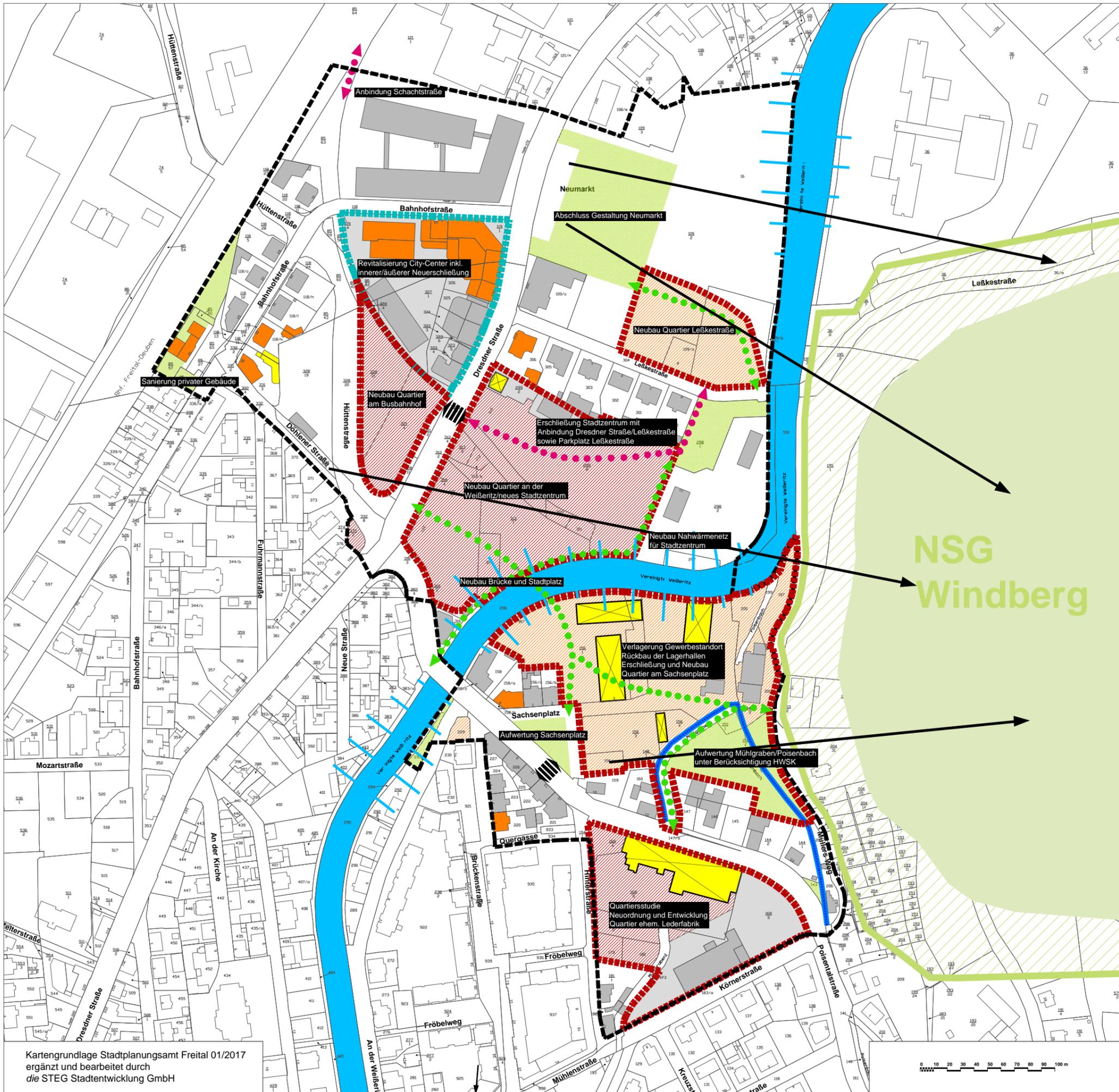
- "Ortsteilzentrum Deuben"
Fläche ca. 20,3 ha
- Bausubstanz und Stadtstruktur**
- Bausubstanz ohne Mängel
- Bausubstanz mit geringen Mängeln
- Bausubstanz mit substantiellen Mängeln
- kompletter Leerstand
- ruinöse Bausubstanz
- fehlende Raumkante
- Neuordnung erforderlich
- Revitalisierung/Nutzungsintensivierung
- potenzielle Nachverdichtungsflächen
- Grün- und Freiflächen sowie Erschließung**
- stark versiegelte Flächen mit Gestaltungsdefiziten
- Misstände öffentliche Plätze
- Misstände Grün-/Freiflächen
- Sanierungs-/Renaturierungsbedarf Gewässer
- zusätzlicher Erschließungsbedarf
- fehlende Querung
- fehlende Fuß- und Radwegeverbindung
- Straßen-, Wege- und Bahnverbindungen
- Sonstiges**
- vorhandene Kristallisationspunkte
- potenzielle Kristallisationspunkte
- Synergien (vorhanden/ausbaufähig)
- dringender Handlungsbedarf

Stadt Freital

Aktive Stadt- und Ortsteilzentren 2. Fortschreibung SEKO

90364	15.08.2012 Menzel/Gillis
1. Änd.	30.07.2018 Menzel/Gillis
2. Änd.	

Kartengrundlage Stadtplanungsamt Freital 01/2017
ergänzt und bearbeitet durch
die STEG Stadtentwicklung GmbH



Umsetzungsstrategie

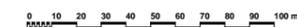
-  "Ortsteilzentrum Deuben"
Fläche ca. 20,3 ha
- Neuordnung/Nachverdichtung**
-  Quartiersentwicklung mit Mischnutzung
-  Quartiersentwicklung mit vorrangiger Wohnnutzung
-  Neuordnung unter Berücksichtigung bestehender städtebaulicher Strukturen/ Ausprägung städtischer Raumkanten
-  Revitalisierung/Nutzungsintensivierung
- Weiterentwicklung Bestand**
-  Sanierung/Instandsetzung
-  Überprüfung Bausubstanz/Rückbau
-  Baumaßnahmen ohne Veränderung
- Freiraumgestaltung**
-  Grünflächen-/Freiraumgestaltung sowie Aufwertung städtischer Plätze
-  Qualifizierung von Grün- und Freiflächen im Rahmen künftiger Umgestaltungsmaßnahmen
-  Aufwertung Weißeritzumfeld/ Vernetzung mit den Quartieren
-  Gestaltung/Renaturierung vorhandener Wasserläufe
-  Quartierserschließung
-  quartiersübergreifende Fuß-/Radwegeverbindung
-  Querungshilfen/Anpassung Straßenquerschnitt
-  Freihalten/Schaffung von Blickbezügen (Windberg/Landschaftsraum)

Stadt Freital

**Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
2. Fortschreibung SEKO**



Kartengrundlage Stadtplanungsamt Freital 01/2017
ergänzt und bearbeitet durch
die STEG Stadtentwicklung GmbH



90364	15.08.2012	Menzel/Gillis
	1. Änd.	30.07.2018 Menzel/Gillis
	2. Änd.	

die STEG
STADTENTWICKLUNG GMBH, NL DRESDEN
BODENBACHER STR. 97, 01277 DRESDEN
www.steg.de, E-Mail: steg-dresden@steg.de