

Große Kreisstadt Freital

Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge

Städtebauliches Entwicklungskonzept

„Ortsteilzentrum Deuben“

2. Fortschreibung und Erweiterung 2018

(Hainsberg/Coßmannsdorf)



Große Kreisstadt Freital

Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge

Städtebauliches Entwicklungskonzept

„Ortsteilzentrum Deuben“

2. Fortschreibung und Erweiterung 2018

(Hainsberg/Coßmannsdorf)

Teil A: Allgemeine Rahmenbedingungen

Teil B: Bestandsgebiet SOP in Deuben

Teil C: Erweiterungsgebiet SOP 2018

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

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

Auftragsnummer STEG: 90367

Bearbeitung: Thomas Menzel
Rico Linke
Cornelia Gillis
Kathrin Fasold
Jana Vogler

Endbericht: **August 2018** (Teil B, entsprechend separater Fassung)
September 2018 (Teile A und C)

TEIL A: Allgemeine Rahmenbedingungen

Inhaltsverzeichnis

TEIL A: Allgemeine Rahmenbedingungen	1
1 Vorbemerkungen	2
2 Gesamtstädtische Einordnung	5
2.1 Lage und Funktion	5
2.2 Historische Entwicklung.....	6
2.3 Übergeordnete und stadtteilbezogene Planungen	8
2.4 Ableitung der Fördergebietskulisse	12
2.5 Demografische Entwicklung	18
2.6 Wohnraumentwicklung	23
3 Anlagen	25
3.1 Planübersicht	25

Teil A: Allgemeine Rahmenbedingungen

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 und Gebietserweiterung um Bereiche in Deuben und Hainsberg

Die **2. Fortschreibung des SEKOs** aktualisiert die bestehenden Missstände und Potenziale und benennt Maßnahmen zur Bewältigung des funktionalen und räumlichen Strukturwandels im Bestandsgebiet. 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 und stellt diese in einen städtebaulichen und funktionalen Kontext. Sie umfasst alle bisherigen Konzeptbestandteile. Die 2. Fortschreibung des SEKOs wurde am 23.08.2018 im Technischen und Umweltausschuss der Großen Kreisstadt Freital vorgestellt und im September 2018 durch den Stadtrat beschlossen.

Bereits im Juni 2018 wurden auf Grundlage vorbereitender Gespräche der Stadt Freital mit dem Sächsischen Staatsministerium des Innern (SMI) Überlegungen für eine weitere Gebietserweiterung getroffen. Aufgrund der parallel bereits laufenden 2. Fortschreibung zum Bestandsgebiet wurde dieser Teil des SEKOs daher vorab separat beschlossen und fließt in den hier vorliegenden Endbericht mit ein. Ausgangspunkt der neuerlichen Gebietserweiterung waren die Bemühungen der Stadt Freital, die regional bekannten Ballsäle Coßmannsdorf wieder in Nutzung zu bringen. Seitens des SMI wurde die Möglichkeit einer Gebietserweiterung unter der Voraussetzung einer Verbindung zwischen dem Bestandsgebiet in Deuben und dem neuen Schwerpunkt in Coßmannsdorf (Stadtteil Hainsberg) benannt.

Dies entspricht der Zielstellung der Großen Kreisstadt Freital, die städtisch geprägten Bereiche weiter zu stärken und damit den Fokus weg vom Stadtumbau (im Sinne des Rückbaus) hin zur Belebung einer differenzierten Zentrenstruktur der Stadt zu legen. Dies geht einher mit der Tatsache, dass in der Stadt überwiegend ein hoher Sanierungsfortschritt erreicht wurde und die Wohnungsleerstände inzwischen deutlich gesunken sind.

Gleichzeitig bleiben die zum Teil hohen Ladenleerstände und die wenig differenzierte Branchenstruktur sowie der vergleichsweise hohe Anteil an Flächenpotenzialen im verdichteten Bereich der **Entwicklungssachse Potschappel – Deuben – Hainsberg** eine Herausforderung.

Aus der Diskussion der INSEK-Arbeitsgruppen 2018 sind bereits jetzt zwei Schwerpunkte ableitbar, die sich direkt auf das Gebiet beziehen:

- Entwicklungssachse „Hainsberg“ mit der laufenden und künftigen Entwicklung vom Schulcampus Hainsberg über die Ballsäle Coßmannsdorf, das Freizeitzentrum Hains hin zum Rabenauer Grund
- Entwicklungssachse „Einzelhandel Deuben/Hainsberg“ zwischen den Ankerpunkten Stadt(teil)zentrum in Deuben und dem Weißeritzpark in Hainsberg (als Ortsteilzentrum Coßmannsdorf)

Die darauf abgestimmte Gebietsabgrenzung wurde innerhalb der Stadtverwaltung vorbereitet und mit der SAB/dem SMI festgelegt.

Potenzielle Schwerpunkte im Erweiterungsgebiet:

- Dresdner Straße in Deuben (Hauptgeschäftszentrum gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept)
- Areal Goetheplatz/Mozartstraße mit innerstädtischen Flächenpotenzialen
- Einzelhandelsstandorte Dresdner Straße in Höhe des Krankenhauses als Ankerpunkt
- Dresdner Straße in Hainsberg mit Entwicklungsflächen am Hainsberger Bahnhof sowie den brach liegenden und teils in Entwicklung befindlichen Flächenpotenzialen beidseits der Straße
- Rabenauer Straße mit Anbindung der Bildungs- und Sporteinrichtungen
- Bereich Rathaus Hainsberg und Ballsäle Coßmannsdorf
- Weißeritzpark und Freizeiteinrichtung Hains am Übergang zum Rabenauer Grund
- Schulcampus Hainsberg mit Potenzialen zur Erweiterung und Erschließung
- Grün- und Freiraumbereiche Heilsberger/Hainsberger Park, entlang der Weißeritz sowie am Zusammenfluss

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. Coßmannsdorf im südwestlichen Bereich des Untersuchungsgebietes wurde 1933 nach Hainsberg eingemeindet. Erst 1964 erfolgte die Eingemeindung nach Freital. Das erweiterte SOP-Gebiet umfasst zentrale Versorgungsbereiche entlang der Dresdner Straße mit ÖPNV-Schnittstellen in Deuben, Hainsberg und Coßmannsdorf.

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

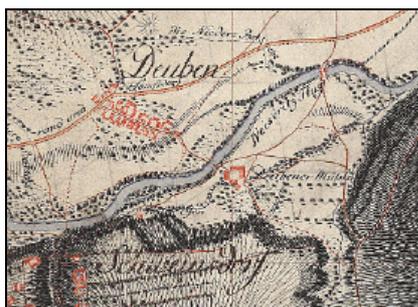
Im 16. Jahrhundert wandelte sich die Wirtschaftsstruktur mit der Entdeckung von Steinkohlevorkommen grundlegend. Mehrere Kohlegruben entstanden. Im 19. Jahrhundert kamen Verarbeitungsbetriebe hinzu. Die Stahlindustrie entwickelte sich.

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.



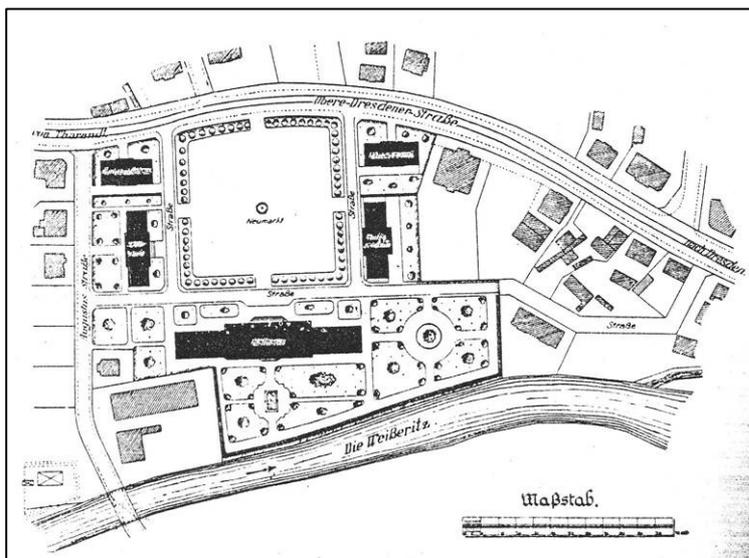
Grafik 3:
Topographische Karte Sachsen
1:25.000,
Blatt 60: Section Freital-Deuben, 1942.

*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 Leßkestraße und das an der gegenüberliegenden Platzkante liegende Gebäude (heute DRK).

Bebauungsplan Neumarkt, 1924

Quelle: Stadtverwaltung Freital

Entwicklung nach 1990

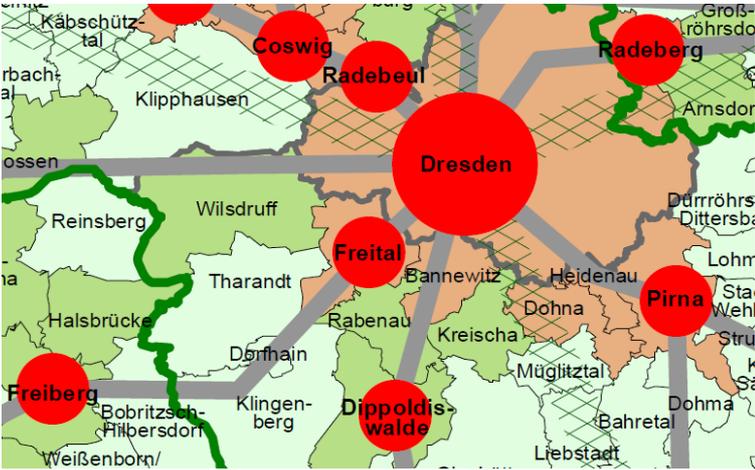
Infolge des Strukturwandels reduzierten viele Industriebetriebe ihre Belegschaft, einige wurden geschlossen. Der Verlust an Arbeitsplätzen vor Ort konnte durch die Nähe zur Landeshauptstadt und die gute Verflechtung mit dieser teilweise kompensiert werden. Dennoch stieg die Arbeitslosenquote auf über 10 Prozent. 1994 wurde Freital nicht Kreissitz des neuen Weißeritzkreises, sondern erhielt den Status einer Großen Kreisstadt. Die ursprünglichen Gewerbestandorte prägen auch heute noch die Tallage, insbesondere im SOP-Gebiet sowie den Erweiterungsbereichen. So sind in Deuben und Hainsberg jeweils beidseits der Dresdner Straße, an der Poisenttalstraße und u. a. am Goetheplatz (teilweise bereits) beräumte Brachen zu finden. Der Gewerbeschwerpunkt verlagerte sich in den letzten Jahrzehnten auf neue Nutzungen mit einer Mischung aus Wohnen, Handel und Dienstleistungen. Die Flächenpotenziale bieten Chancen für die künftige innerstädtische Stadtentwicklung.

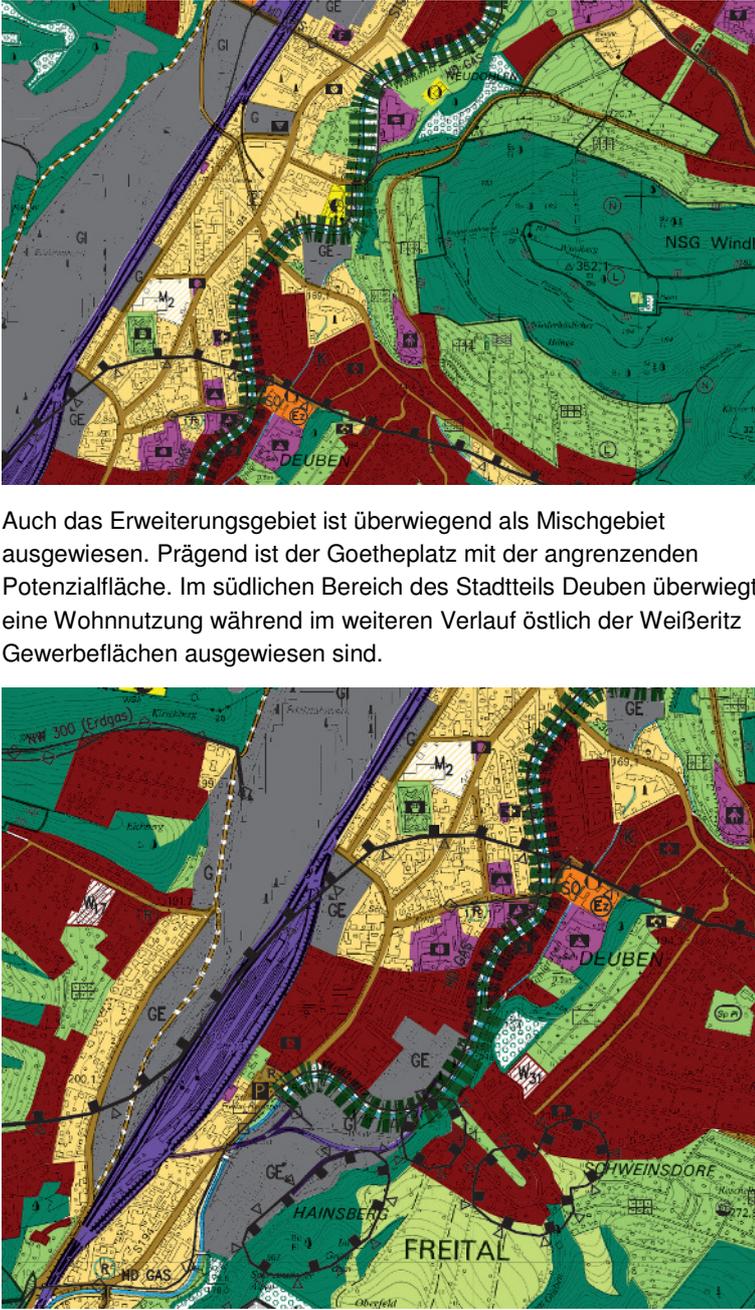
2002 richtete das Weißeritz-Hochwasser erheblichen Schaden an. Im Zuge der Beseitigung von Flutschäden mussten mehrere, bereits weitgehend verfallene Gebäude u. a. an der Poisenttalstraße und am Sachsenplatz abgerissen werden. Zahlreiche Bauten und Straßen wurden instand gesetzt und saniert. Die Umsetzung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

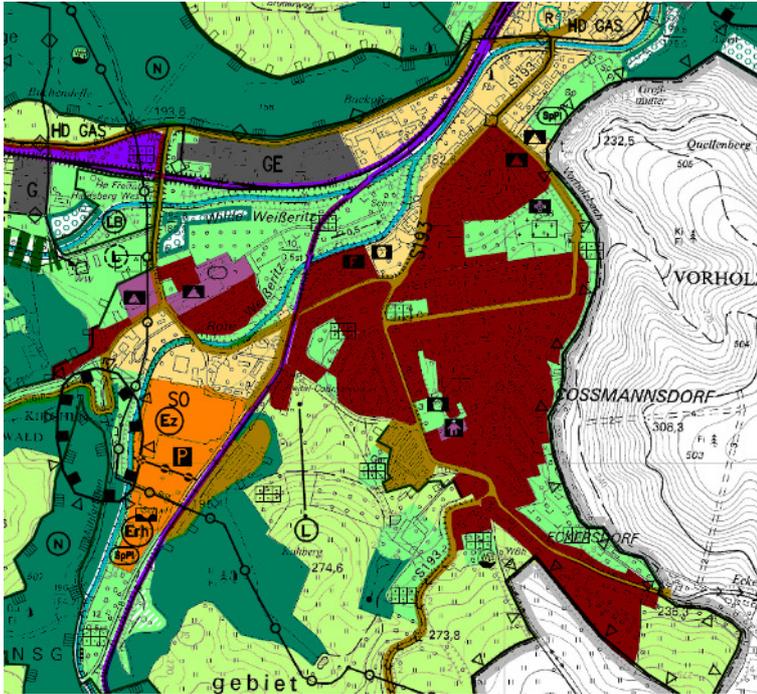
Gerade auch in Coßmannsdorf waren durch die vergangenen Hochwasserereignisse große Schäden zu verzeichnen. Einige Flächen, wie z. B. am Zusammenfluss der Roten und Wilden Weißeritz zur Vereinigten Weißeritz wurden seitdem nicht wieder genutzt. Prägende Gebäude, wie die Ballsäle Coßmannsdorf, weisen noch hochwasserbedingte Schäden auf. Am Flußbett selbst werden zzt. Hochwasserschutzmaßnahmen umgesetzt.

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, Dornhain 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 Bestandsgebiet (SOP in Deuben) wurde darin überwiegend als Mischgebiet ausgewiesen, getrennt durch die Grünbereiche entlang der Weißeritz.</p>  <p>Auch das Erweiterungsgebiet ist überwiegend als Mischgebiet ausgewiesen. Prägend ist der Goetheplatz mit der angrenzenden Potenzialfläche. Im südlichen Bereich des Stadtteils Deuben überwiegt eine Wohnnutzung während im weiteren Verlauf östlich der Weißeritz Gewerbeflächen ausgewiesen sind.</p>

Planwerk	Stand	Kernaussagen
		<p>Das Erweiterungsgebiet im Bereich der Gemarkung Coßmannsdorf ist sehr differenziert geprägt. Weite Teile sind als Wohnbaufläche ausgewiesen (Rabenauer Straße), sonst überwiegen gemischte Flächen. Prägend ist das ausgewiesene Sondergebiet des Weißeritzparks sowie nördlich davon die Flächen für Gemeinbedarf mit den zwischen der Roten und Wilden Weißeritz gelegenen Grünflächen.</p> 
<p>Integrierte Stadtentwicklungsplanung</p>	<p>10/2001 09/2007 Fortschr. seit 01/2018</p>	<p>2001 wurde eine fachübergreifende Rahmenkonzeption für die gesamtstädtische Entwicklung unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung erarbeitet und daraus eine Entwicklungsstrategie abgeleitet. Diese wurde untersetzt mit Entwicklungszielen für einzelne Stadtteile und Fachbereiche. Stadtgebiete mit besonderem Entwicklungsbedarf wurden identifiziert. Mit der 2007 erfolgten Fortschreibung des INSEKs erfolgte der Fokus auf die festgelegten Städtebaufördergebiete, respektive Stadtumbaugebiete.</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 sogenannter Entwicklungsachsen. In drei Arbeitsgruppen werden die Prioritäten festgelegt. Der laufende INSEK-Prozess ist bis 2020 angelegt.</p>
<p>Einzelhandels- und Zentrenkonzept</p>	<p>07/2011</p>	<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 SEKO und werden in Teil C ausführlicher beschrieben.</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. Einige Quartierskonzepte liegen vor.
Städtebauliches Entwicklungskonzept „Deuben“	2011	Nach Abschluss der Stadtumbaumaßnahmen im Rückbaugesamt 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 Gewerbezentrum 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 (nachfolgend INSEK 2007 benannt).

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 2027*)
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

* Erweiterung und Verlängerung geplant

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“. Mit der geplanten Fertigstellung wird der Abschluss der SOP-Maßnahmen im Bestandsgebiet zur 100-Jahr-Feier im Jahr 2021 angestrebt.

Im Rahmen der Gebietserweiterung wird auch eine **Programmlaufzeitverlängerung bis 2027** angestrebt, um wesentliche Maßnahmen in den Bereichen Deuben, Hainsberg und Coßmannsdorf umsetzen zu können. Die entsprechenden Zielstellungen werden parallel im Rahmen der INSEK-Fortschreibung verankert.

Das erweiterte SOP-Gebiet überlagert sich mit Teilen des **Sanierungsgebietes Deuben**. Das Übergangsszenario wird in Teil B, Kapitel Umsetzungsstrategie, ausführlich dargestellt. Im Plan Städtebau- und EU-Förderung werden die abgeschlossenen und noch laufenden Fördergebiete auf gesamtstädtischer Ebene dargestellt.

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 Ortsteilzentrums darstellen. Diese Zielstellungen, verbunden mit konkreten Maßnahmen, werden im aktuellen SOP-Gebiet fortgeführt. Mit der Gebietserweiterung ergibt sich die Chance, insbesondere die durch Handel und Gewerbe geprägten Bereiche entlang der Dresdner Straße aber auch das Areal am Goetheplatz weiterführend zu entwickeln.

Das zzt. in Erarbeitung befindliche gesamtstädtische Entwicklungskonzept nimmt die Handlungsansätze des gesamtstädtischen Entwicklungskonzeptes „Freital 2020“ auf und schreibt diese fort. Zu Beginn der Bearbeitung stand 2018 eine Evaluierung der Ziele und Maßnahmen des bisherigen Konzeptes. Darauf aufbauend wurden Ziele benannt, die in den nächsten Monaten konkretisiert werden.

Die folgende Ableitung auf die erweiterte Gebietskulisse nimmt daher Bezug sowohl auf das bisherige als auch auf das in Arbeit befindliche INSEK und die darin benannten Zielstellungen. Diese werden im Rahmen der INSEK-Erarbeitung weiter definiert. Die aktuellen und künftigen Fördergebietskulissen werden darin festgehalten. Aufgrund der zahlreichen neu vorliegenden Studien für die einzelnen Quartiere im erweiterten SOP-Gebiet, kann das INSEK 2030 vertiefende Aussagen zur Entwicklung treffen. Die grundsätzlichen gesamtstädtischen Ziele bleiben erhalten.

Fachkonzept/ Zielstellungen (Auswahl)	Bezug zum erweiterten Gebiet „Ortsteilzentrum Deuben“	Umsetzungsstand/ Aktualität
Städtebau		
<u>Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächenpotenziale</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Nachnutzung von Industriebrachen (Gebäude und Freiflächen) • Abbruch nicht nachnutzbarer Objekte • Nachverdichtung zur Verbindung/ Abrundung bestehender Baustrukturen • gezielte Neubauvorhaben (Lückenschließung) 	<ul style="list-style-type: none"> • Neubau Technologie- und Gründerzentrum • Aktuelle Planung für Zentrenstandorte an der Weißeritz und in den anschließenden Quartieren (u. a. erfolgt: Brachflächenrevitalisierung, Grunderwerb, Wettbewerb) • Vorbereitung Abbruch Lederfabrik
<u>Aufwertung der Innenstadtbereiche</u> Setzen neuer Impulsmomente	<ul style="list-style-type: none"> • Konzentration von Standorten • Schaffung/Stärkung der Zentren bzw. Ankerpunkte 	<ul style="list-style-type: none"> • u. a. Entwicklung Stadtzentrum sowie Areal Goetheplatz/Mozartstraße
Wohnen		
<u>Erhalt und Steigerung der Attraktivität der Stadt und ihrer Stadtteile als Wohnstandorte</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Fortsetzung der Gebäude-instandsetzung und -modernisierung • gesunde Mischung von Wohnnutzung und nichtstörendem Gewerbe • attraktive Gestaltung der jeweiligen Wohnumfelder zur Erzielung einer hohen Wohn- und Verweilqualität 	<ul style="list-style-type: none"> • Angebot an differenzierten Wohnformen vor allem in Mehrgeschossern (Bestand sowie Neubau) • Stadt der kurzen Wege, Vermeidung von zusätzlichem Verkehr (neue Stadtquartiere, u. a. geplant: Leßkestraße/am Sachsenplatz) • Potenzial der historischen, teils denkmalgeschützten Bebauung entlang der Dresdner Straße oder in Siedlungen in Hainsberg
<u>Aufwertung der Wohnquartiere durch Beseitigung von strukturellen, funktionalen, räumlichen und baulichen Missständen</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Rückbau von leer stehender Wohnbebauung sowie Neuordnung stark ungeordneter Quartiersbereiche • Einbeziehung frei gewordene Flächen in die Gestaltung der Quartiere • qualitative gestalterische und ortstypische Aufwertung des öffentlichen Raumes (Plätze, Straßen, Grün) für mehr Aufenthaltsqualität und Attraktivität 	<ul style="list-style-type: none"> • Rückbau inzwischen keine Priorität mehr, wenn dann Ersatzneubau Stadtumbaugebiete • Priorität: Stärkung des innerstädtischen Wohnens • Prüfung künftiger Bedarfe aus gesamtstädtischer Sicht und aus Sicht der Wohnungseigentümer
<u>Förderung der sozialen Mischung</u> Integration verschiedener Wohnformen, Altersgruppen und Standards	<ul style="list-style-type: none"> • Mischung ist durch Eigentümerstruktur, verschiedene Wohnformen und verschiedene Standards gegeben 	<ul style="list-style-type: none"> • Errichtung Mietwohnungen und selbstgenutzten Wohneigentums auf den ausgewiesenen Flächen

Fachkonzept/ Zielstellungen (Auswahl)	Bezug zum erweiterten Gebiet „Ortsteilzentrum Deuben“	Umsetzungsstand/ Aktualität
Wirtschaft, Arbeitsmarkt und Handel		
<u>Schaffen von attraktiven innerstädtischen Gewerbestandorten</u>	<ul style="list-style-type: none"> Nachfrage nach Büro- und Gewerbeflächen sowohl in den Zentren Deuben/Hainsberg als auch im Entwicklungskorridor entlang der Dresdner Straße 	<ul style="list-style-type: none"> Neubau Gründerzentrum Fertigstellung 2013 Zentrenentwicklung
<u>Ansiedlung und bessere Integration von kleinen Einzelhändlern, Gastronomiegewerbe und bürgernahen Dienstleistungen in den „Stadtteilzentren“ bzw. entlang der umgestalteten Dresdner Straße</u>	<ul style="list-style-type: none"> Beseitigung des Geschäftsleerstandes Ergänzung des Angebotes Vernetzung der Angebote und Einrichtungen 	<ul style="list-style-type: none"> Erarbeitung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (2011) Umgestaltung der Dresdner Straße (Fußgängerfreundlichkeit)
Verkehr und technische Infrastruktur		
<u>Anpassung der technischen Infrastruktur sowie Verkehrsinfrastruktur</u>	<ul style="list-style-type: none"> Erschließung der innerstädtischen Flächenpotenziale verkehrliche und technische Erschließung der Baustandorte 	<ul style="list-style-type: none"> bereits erfolgt: TGF geplant: Leßkestraße, neues Stadtzentrum, Areal Umweltdienste sowie Goetheplatz/Mozartstraße
<u>Fertigstellung der Nord-West-Tangente</u>	<ul style="list-style-type: none"> insbesondere für Industrie und Gewerbe, Entlastung der Dresdner Straße in Deuben/Hainsberg 	<ul style="list-style-type: none"> Planung vorhanden
<u>Schrittweise Umgestaltung der Dresdner Straße zu einer beruhigten Verkehrsader</u>	<ul style="list-style-type: none"> Einengung, Parkmöglichkeiten, Begrünung fahrradfreundliche Gestaltung 	<ul style="list-style-type: none"> schrittweise Umgestaltung, u. a. Angebotsstreifen für Radfahrer (zuletzt in Hainsberg erfolgt)
<u>Schaffung neuer und qualitative Aufwertung vorhandener Stellplätze</u>	<ul style="list-style-type: none"> insbesondere im Zusammenhang mit der Planung der neuen Stadtquartiere teils stark versiegelte Flächen zusätzliche Strukturierung durch Bäume (analog Weißeritzpark) 	<ul style="list-style-type: none"> Kombination aus Tiefgarage und oberirdischen Stellplätzen bei Neuplanungen zumeist berücksichtigt Caravan-Stellplatz am Hains Ergänzungsstandorte für zentrale Nutzung (z. B. Ballsäle Coßmannsdorf)
<u>Sicherung/Ausbau des ÖPNV-Angebotes</u>	<ul style="list-style-type: none"> wichtiger Verkehrsknotenpunkt mit Verknüpfung der verschiedenen Verkehrsarten Anbindung an zentrale Einrichtung verbessern 	<ul style="list-style-type: none"> Neugestaltung des Busbahnhofs abgeschlossen P+R-Platz vorhanden Vertaktung des Linienverkehrs erfolgt
<u>Förderung regenerativer Energien</u>	<ul style="list-style-type: none"> energieeffiziente Neubauten bzw. Sanierung des Bestandes Einbeziehung Nahwärmenetz 	<ul style="list-style-type: none"> Planung von Neubau- und Sanierungsmaßnahmen unter dem Gesichtspunkt energieeffizienten Bauens

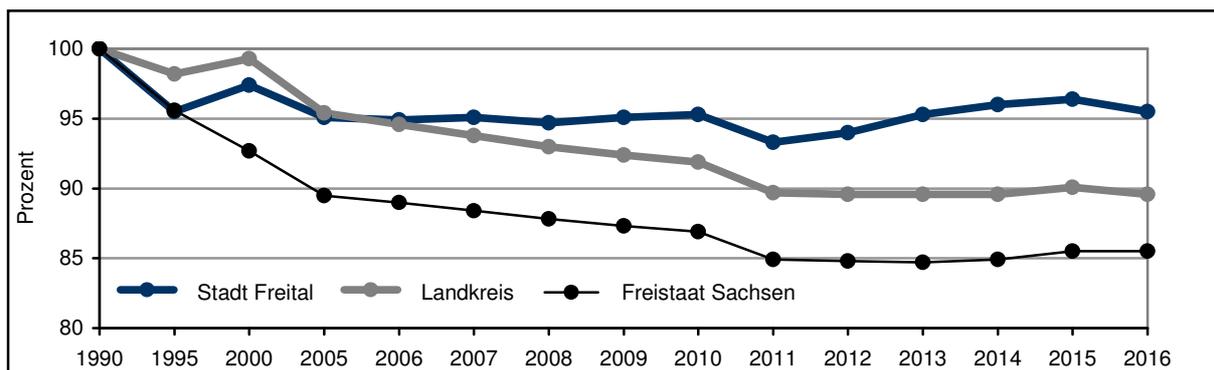
Fachkonzept/ Zielstellungen (Auswahl)	Bezug zum erweiterten Gebiet „Ortsteilzentrum Deuben“	Umsetzungsstand/ Aktualität
Klimaschutz und Umwelt		
<u>Erhaltung, Aufwertung und Entwicklung von begrünter Flächen im und am öffentlichen Verkehrsraum</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Sicherung vorhandener Grünbestände, Wohnumfeldgestaltung unter ökologischen und grünplanerischen Aspekten 	<ul style="list-style-type: none"> • Gestaltung der Quartiersbereiche entlang der Dresdner Straße
<u>Erhöhung der Attraktion des grünen Bandes der Vereinigten Weißeritz</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung eines durchgängigen Gehölgürtels innerhalb der Stadt entlang des Fuß- und Radweges an der Weißeritz • Entwicklung der Grünflächen entlang der Weißeritz, insbesondere am Weißeritzzusammenfluss 	<ul style="list-style-type: none"> • Einbindung in vorhandene Planungen (u. a. am Stadtzentrum in Deuben inkl. der angrenzenden Quartiere) • Hochwasserschutz- und Gestaltungsmaßnahmen an der Weißeritz sowie weiteren Gewässerläufen (u. a. Poisenbach/ Hüttenbach, Neugestaltung Areal am Mühlgraben notwendig)
<u>Erhaltung und Erweiterung innerstädtischer Grünzüge</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Verbesserung der innerstädtischen Durchgrünung und Grünvernetzung • Auflockerung der Bandstruktur der Stadt durch Schaffung grüner Querverbindungen • Schaffung von Anbindungen an benachbarte Wohn- und Grünbereiche 	<ul style="list-style-type: none"> • Realisierung „Windberg-Park“, gestalterischer Abschluss Neumarkt • Entwurfsplanung für Umgestaltung Neumarkt und angrenzende Bereiche
<u>Verbesserung der Ausstattung und wegemäßigen Erschließung der Parks zur Schaffung eines höheren Erlebnis- und Erholungswertes</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Verbesserung der innerstädtischen Durchgrünung und Grünvernetzung • Auflockerung der Bandstruktur der Stadt durch Schaffung grüner Querverbindungen • Schaffung von Anbindungen an benachbarte Wohn- und Grünbereiche 	<ul style="list-style-type: none"> • Aufwertung Goetheplatz und Sachsenplatz geplant • Weitere Qualifizierung der Parkanlagen, u. a. Hainsberger und Heilsberger Park

Fachkonzept/ Zielstellungen (Auswahl)	Bezug zum erweiterten Gebiet „Ortsteilzentrum Deuben“	Umsetzungsstand/ Aktualität
Kultur und Freizeit		
<u>Erhalt und Ausbau der Angebotsvielfalt im Kultur- und Freizeitbereich</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Förderung und Vernetzung der Aktivitäten von Vereinen, Initiativen und der Kirchgemeinden • Schaffung bedarfsgerechter Freizeitangebote 	<ul style="list-style-type: none"> • u. a. Planung Sanierung und Wiederbelebung der Ballsäle Coßmannsdorf • Prüfung zusätzlicher Einrichtungen im Bereich des Stadtzentrums
<u>Verbesserung der Stadtteilkultur und des Freizeitangebotes</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Herstellung von Verknüpfungen zwischen touristischen und kulturellen wichtigen Standorten • Konzentration der touristischen Vermarktung auf Freitaler "Leuchttürme", wie z.B. Weißeritztalbahn, Rabenauer Grund, Hains, Windberg, touristische Wander- und Radwege 	<ul style="list-style-type: none"> • u. a. Rundwanderweg Hainsberg mit Anbindung der Parkanlagen sowie historischer Gebäude • Aufwertung Startpunkt Weißeritztalbahn
Bildung		
<u>Erhalt und Weiterentwicklung der vorhandenen Bildungseinrichtungen</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Sicherung der Bildungsstandorte für die Stadt, die Stadtteile und die Umlandgemeinden • kontinuierliche Anpassung von Bausubstanz und Ausstattung an aktuelle (energetische) Standards • Nutzung von Synergien u. a. zwischen Schulsportstätten und anderen Sportstandorten 	<ul style="list-style-type: none"> • Weiterentwicklung Schulcampus Hainsberg • Sanierung Oberschule Hainsberg in Vorbereitung
<u>Sicherung und bedarfsgerechter Ausbau der Sportstätten in quantitativer Hinsicht und deren qualitative Verbesserung</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Schaffung von Teilnahmemöglichkeiten am gesellschaftlichen Leben für einkommensschwache Gruppen (Kunst, Sport, Kultur, Freizeit) • Erhöhung des Angebotes an öffentlich zugänglichen Freizeit- und Sportstätten für jedermann unter Berücksichtigung der besonderen Bedürfnisse von Jugendlichen (Basketball, Streetball, Skaten) 	<ul style="list-style-type: none"> • Nachwuchszentrum SV Hainsberg • Integration der Möglichkeiten von Freizeitsport in öffentliche Parkanlagen (u. a. attraktives Wegenetz)
Soziales		
<u>Erhalt und qualitative Verbesserung der Betreuungsangebote für Kinder und Jugendliche</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Bereitstellung wohnungsnaher dezentraler Betreuungsangebote für Kinder und Jugendliche 	<ul style="list-style-type: none"> • Prüfung Neubau Kindertagesstätte
<u>Erhalt der guten Mischung und des Zusammenlebens verschiedener Bevölkerungs- und Altersgruppen</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Stärkung Akteursrunden/Ehrenamt • Schaffung seniorengerechter Angebote in einzelnen Stadtteilen (Seniorenbegegnungsstätten) • Sicherung und Ausbau von Angeboten für alle Altersgruppen 	<ul style="list-style-type: none"> • u. a. Akteursrunde Hainsberg • Prüfung Einrichtung Quartiersmanagement

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:

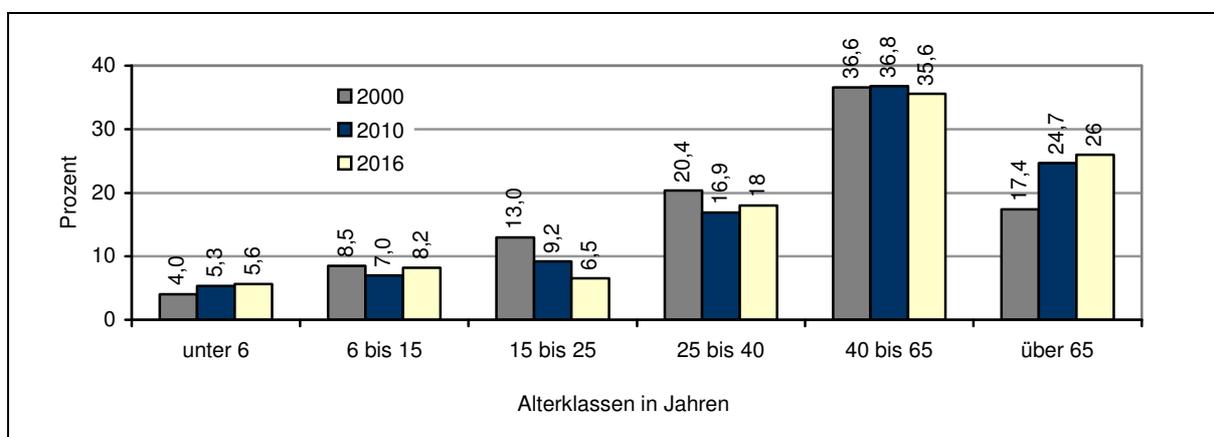
- Die erste Hälfte der 1990er Jahre war durch einen erheblichen Bevölkerungsverlust gekennzeichnet. Ursachen waren hohe Abwanderungsraten in den ersten Nachwendejahren und ein dramatischer Rückgang der Geburtenrate. In diesem ersten Abschnitt verlief die Bevölkerungsentwicklung in Freital ungünstiger als im Landkreis.
- Bereits in der Mitte der 1990er Jahre erfolgte ein Trendwechsel. Zwischen 1995 und 2000 konnte im Unterschied zur landesweiten Entwicklung ein Einwohnerzuwachs verzeichnet werden. Ursache war u. a. die einsetzende Bautätigkeit in den Stadtrandlagen, in denen vergleichsweise günstiges Bauland angeboten werden kann. Hinzu kommt eine bis heute anhaltende Verstetigung der positiven 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 verringerte sich die Bevölkerungszahl erneut. Ursächlich sind hier vorrangig die Negativsalden der natürlichen Bevölkerungsentwicklung. Die Zahl der Sterbefälle überstieg die Zahl der Geburten zum Teil deutlich. Die hieraus resultierenden Verluste konnten 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 erweiterten Fördergebiet

Bevölkerungsentwicklung	1990	2000	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
absolut										
Fördergebiet SOP Bestand	253	290	353	350	372	372	372	382	360	331
Untersuchungsgebiet 2018	1.245	1.257	1.600	1.646	1.712	1.780	1.801	1.846	1.834	1.838
Fördergebiet 2018 mit Erweiterung	1.498	1.547	1.953	1.996	2.084	2.152	2.173	2.228	2.194	2.169
Stadtteil Deuben gesamt			5.528	5.596	5.679	5.686	5.759	5.755	5.758	5.671
Stadtteil Hainsberg gesamt			4.427	4.407	4.390	4.477	4.484	4.434	4.376	4.305
Stadtteil Freital gesamt	41.216	40.129	39.275	38.449	38.757	39.276	39.547	39.734	39.361	39.260
prozentual										
Fördergebiet SOP Bestand			100,0	99,2	105,4	105,4	105,4	108,2	102,0	93,8
Untersuchungsgebiet 2018			100,0	102,9	107,0	111,3	112,6	115,4	114,6	114,9
Fördergebiet 2018 mit Erweiterung			100,0	102,2	106,7	110,2	111,3	114,1	112,3	111,1
Stadtteil Deuben gesamt			100,0	101,2	102,7	102,9	104,2	104,1	104,2	102,6
Stadtteil Hainsberg gesamt			100,0	99,5	99,2	101,1	101,3	100,2	98,8	97,2
Stadtteil Freital gesamt			100,0	97,9	98,7	100,0	100,7	101,2	100,2	100,0

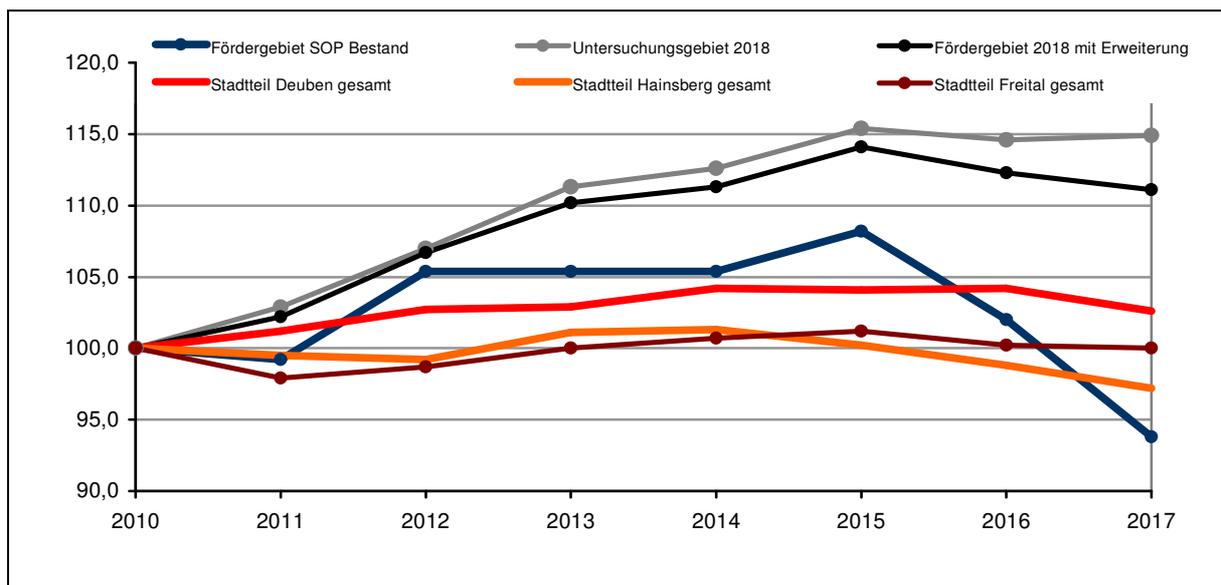
Tabelle: Einwohnerentwicklung SOP, Zahlen 2017 noch nicht abschließend

Quelle: Stadtverwaltung Freital, 2018

Die Bevölkerungsentwicklung (vgl. auch Anlage) war in den Jahren bis 2015 leicht steigend. Seitdem ist ein Rückgang zu verzeichnen. Dieser fällt in den Vergleichsgebieten unterschiedlich stark aus:

- starker Rückgang seit 2015 im SOP-Bestandsgebiet (vgl. Erläuterung Teil B)
- bis 2015 starker Anstieg, seitdem Stabilisierung bis leichter Rückgang sowohl im Erweiterungsgebiet als auch im gesamten künftigen Fördergebiet
- weit überdurchschnittliche Entwicklung des erweiterten Fördergebietes im Vergleich zu den Stadtteilen Deuben und Hainsberg
- Rückgang in Hainsberg bereits seit 2014, inzwischen neuer Tiefststand seit 2010 (Vergleichsjahr)
- in Deuben vergleichsweise moderate und positive Entwicklung, erst zuletzt wieder Rückgang
- nach starkem Anstieg bis 2015 inzwischen wieder Rückgang der gesamtstädtischen Einwohnerzahl auf das Niveau von 2010 (Vergleichsjahr)

Die innerstädtische Tallage des erweiterten Fördergebietes hat sich damit vergleichsweise gut entwickelt.

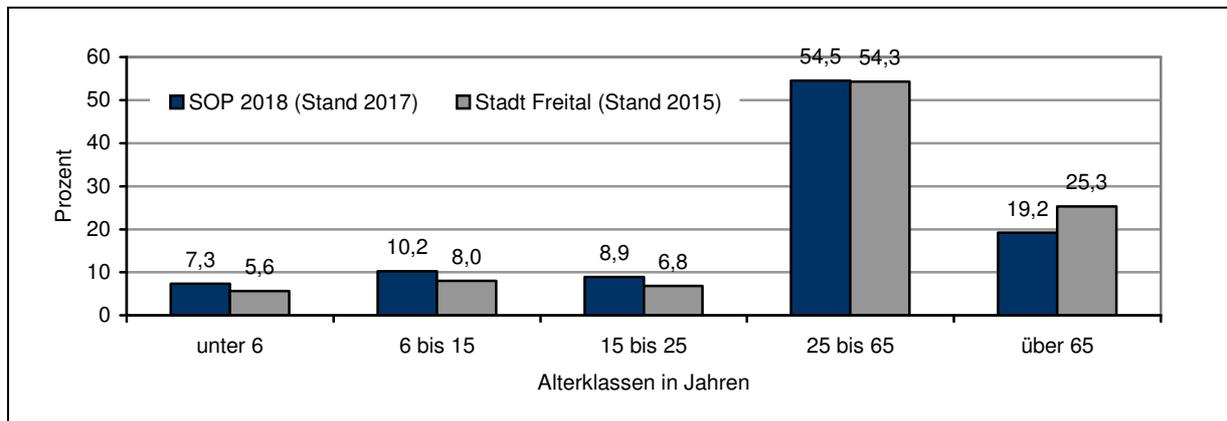


Grafik: Einwohnerentwicklung SOP

Quelle: Stadtverwaltung Freital, 2018

Die Alterszusammensetzung im Gebiet weicht vor allem in den jüngeren bzw. den ältesten Altersklassen von der Gesamtstadt ab. Die Altersklassen bis 25 liegen jeweils über dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Gleichzeitig ist der Anteil der über 65-Jährigen über 6 Prozentpunkte niedriger als in der Gesamtstadt. Das erweiterte Fördergebiet ist damit deutlich jünger in der Alterszusammensetzung.

Die zusammengefasste Altersklasse der arbeitenden Bevölkerung (i. d. R. nach Abschluss der Ausbildung) zwischen 25 und 65 ist im Vergleich nahezu identisch.



Grafik: Alterszusammensetzung SOP im Vergleich

Quelle: Stadtverwaltung Freital, 2018

Wie bereits im Teil B benannt, ergibt sich mit den geplanten neuen Wohnstandorten nochmals ein erheblicher Zuzug aufgrund der Nachverdichtung auf bisher nicht genutzten Flächenpotenzialen, so u. a. auf den Standorten im bestehenden SOP-Gebiet:

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

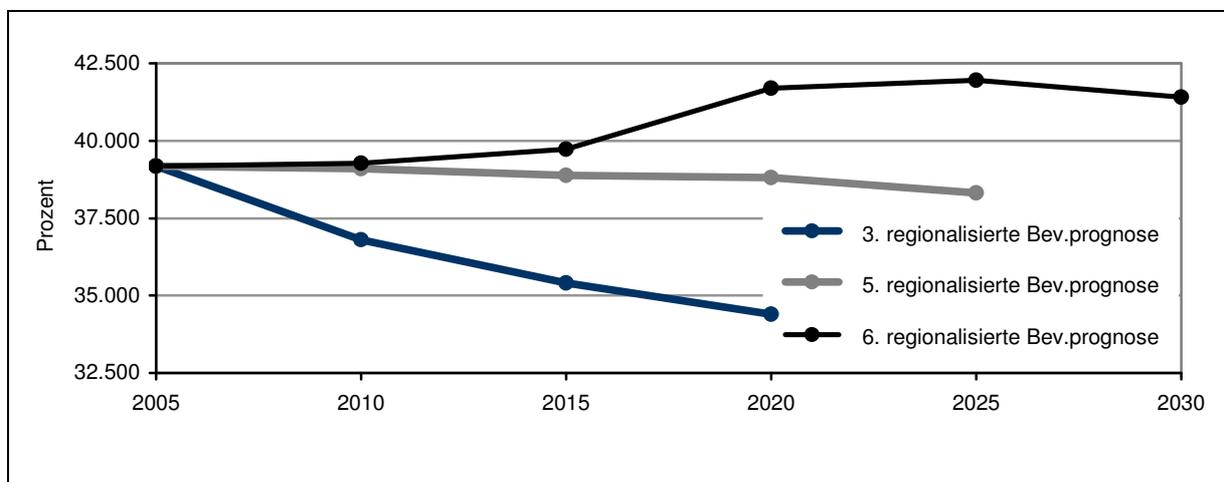
Noch offen ist die Integration der Wohnnutzung in den Quartieren am Busbahnhof (Kreuzung Dresdner Straße/Hüttenstraße) bzw. an der ehem. Lederfabrik.

Im Erweiterungsgebiet sind die größten Flächen im Areal Goetheplatz/Mozartstraße sowie Wehrstraße/Krönertstraße. Bei beiden Standorten ist ebenfalls die Integration einer Wohnnutzung wünschenswert aber zzt. nicht konkret geplant. Darüber hinaus sind zahlreiche Baulücken entlang der Dresdner Straße und in angrenzenden Bereichen vorhanden (vgl. Teil C, Umsetzungsstrategie).

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 Zauckerode).

Dem nach der Wende entstandenen Bedarf an Neubauplächen 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 in der gesamten Tallage von Freital, insbesondere entlang der Weißeritz (s. a. Teil B, Bestandsgebiet) 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, Windberg sowie u. a. der Rabenauer Grund) 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.

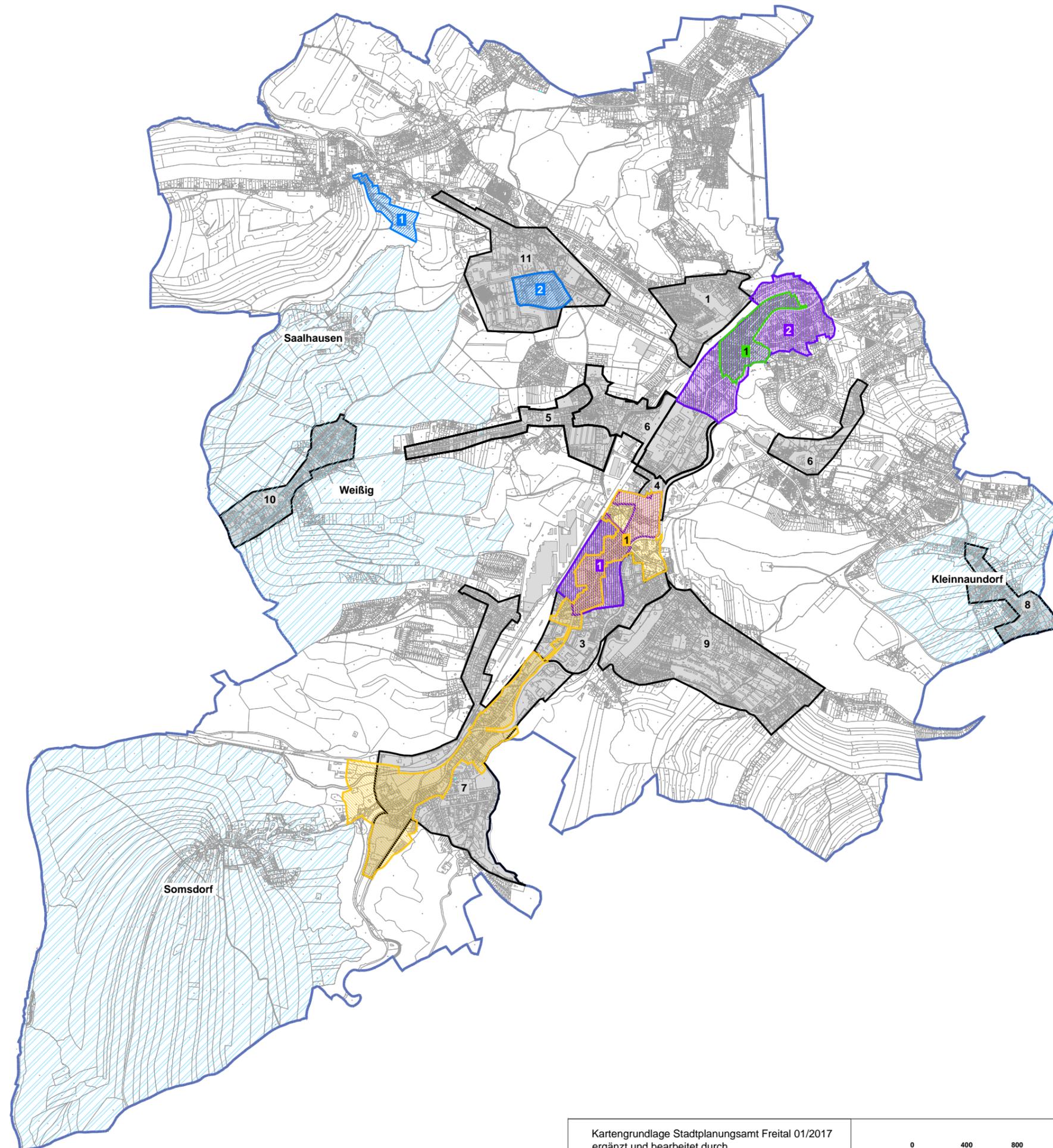
3 Anlagen

3.1 Planübersicht

- Städtebau- und EU-Förderung

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 (einschließlich Erweiterung 2018)
-  Soziale Stadt (SSP)
 - 1 Potschappel
-  Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (SEP)
 - 1 Deuben
 - 2 Potschappel
-  Stadtumbau Ost (SUO) - laufend
 - 1 Wurgwitz
 - 2 Zuckerode
-  Stadtumbau 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
Erweiterung



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

0 400 800 1200 m

90367	30.07.2018	Menzel/Gillis/Büttner
1. Änd.	10.09.2018	Menzel/Gillis
2. Änd.		

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

TEIL B: Bestandsgebiet SOP in Deuben

Inhaltsverzeichnis

TEIL B: Bestandsgebiet SOP in Deuben	1
1 Städtebauliche Analyse	2
1.1 Städtebauliche Struktur des Gebietes und Abgrenzung zum Umfeld	2
1.2 Kulturdenkmale.....	5
1.3 Nutzungen	8
1.4 Erschließung und Verkehr	13
1.5 Grün und Ökologie	15
2 Probleme und Potenziale	16
3 Fotodokumentation	18
3.1 Charakteristische Bebauung im Gebiet.....	18
3.2 Objekte mit Sanierungsbedarf	19
3.3 Flächenpotenziale	20
3.4 Auswahl an bedeutenden Nutzungen im Gebiet.....	21
3.5 Straßen und Verkehr	22
3.6 Ungeordnete Freiflächen.....	23
4 Beteiligung	24
5 Stadtteilkonzept	29
5.1 Funktionale Entwicklung.....	30
5.2 Städtebauliche Entwicklung.....	33
5.3 Energetische Stadtsanierung	37
6 Umsetzungsstrategie	39
6.1 Umsetzungsstand bisheriger Maßnahmen.....	39
6.2 Einzelmaßnahmen Aktive Stadt- und Ortsteilzentren	55
6.3 Flankierende Maßnahmen.....	57
6.4 Künftige Schwerpunktmaßnahmen	59
6.5 Kosten- und Finanzierungsübersicht.....	69
6.6 Übergangsszenario	71
7 Anlagen	72
7.1 Indikatorenübersicht und Monitoring	73
7.2 Planübersicht.....	75

Teil B: Bestandsgebiet SOP in Deuben

1 Städtebauliche Analyse

1.1 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 Poisentstraße 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



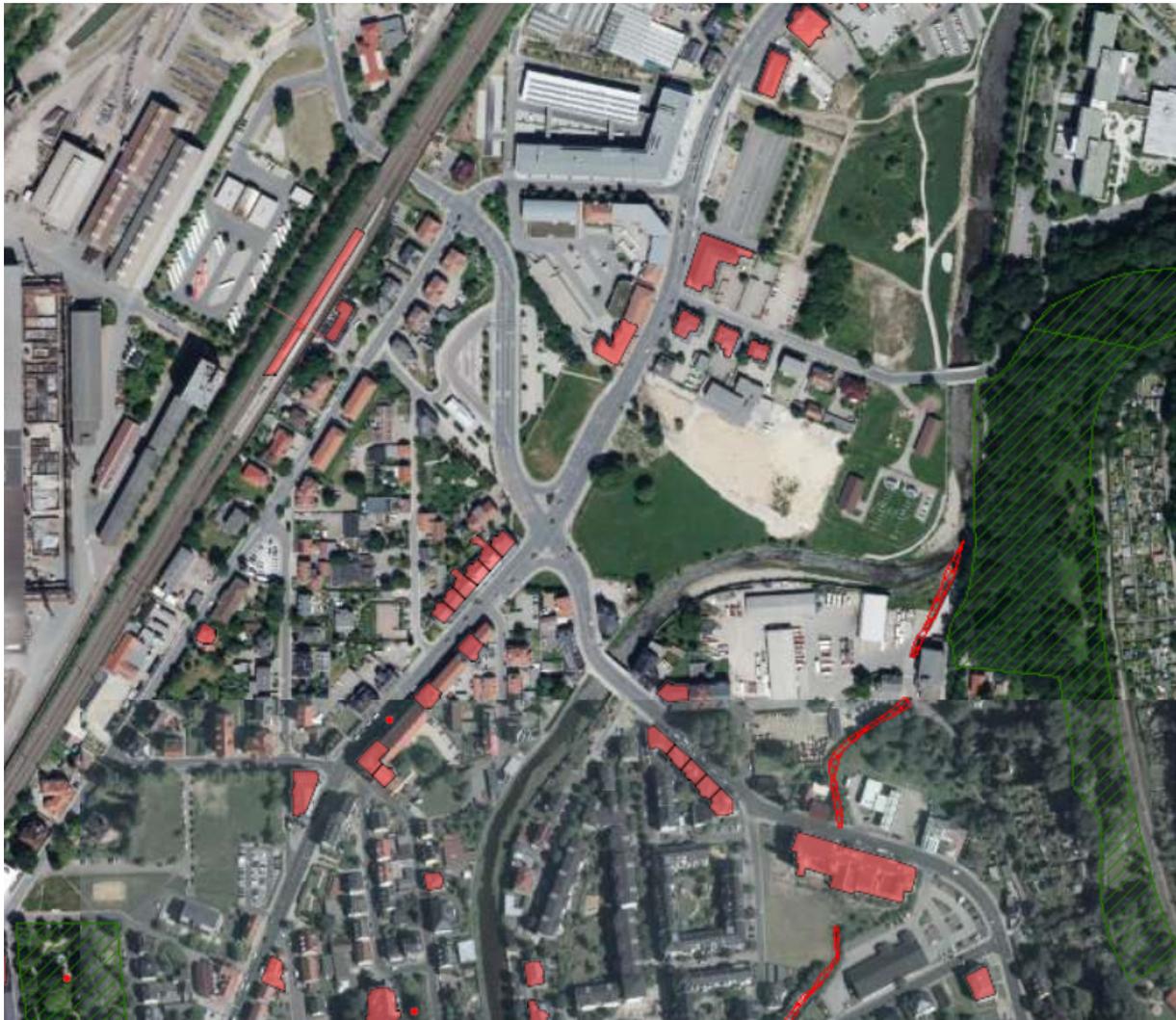
Poisentalstraße mit Tankstelle

1.2 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

1.3 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.

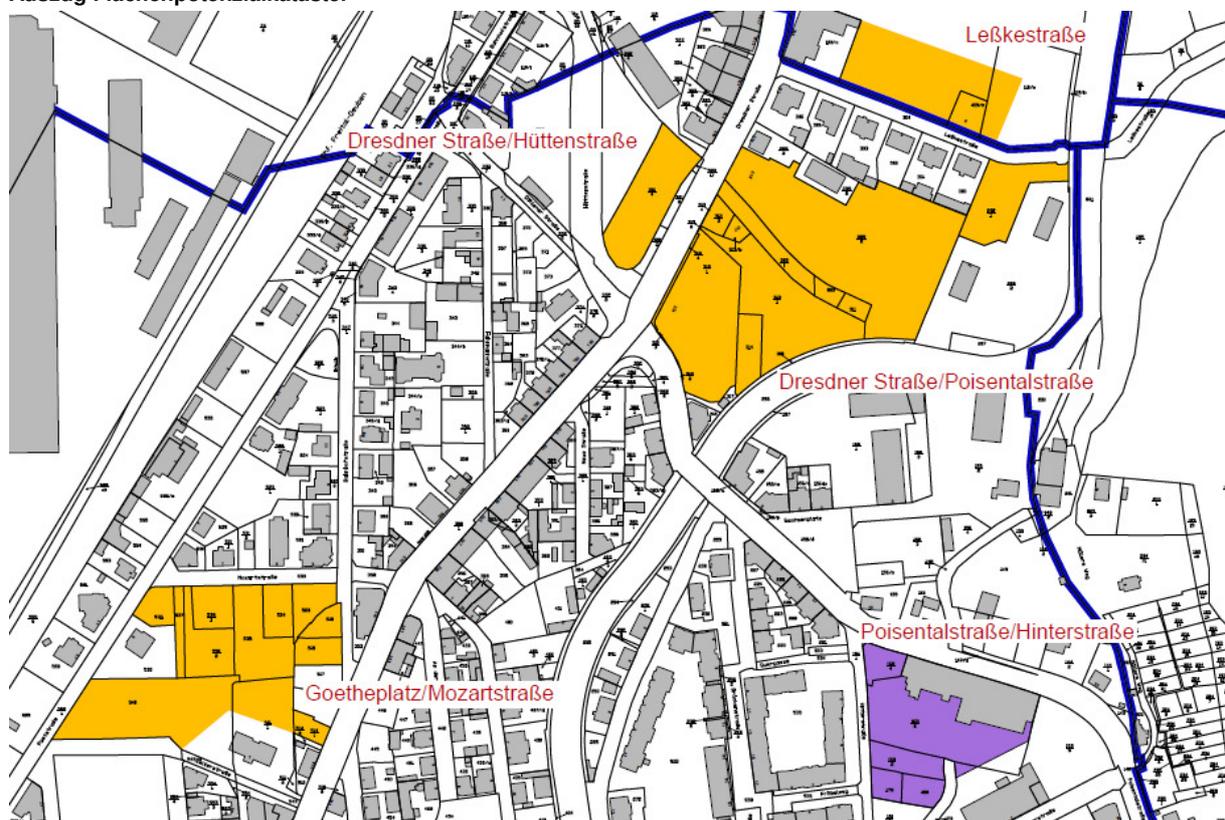
Gewerbebrache Leßkestraße: Abbruch der oberirdischen Anlagen und Integration der Fläche in den Windbergpark, Nachverdichtung an der Leßkestraße noch ausstehend.

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 Poisenalstraße 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.

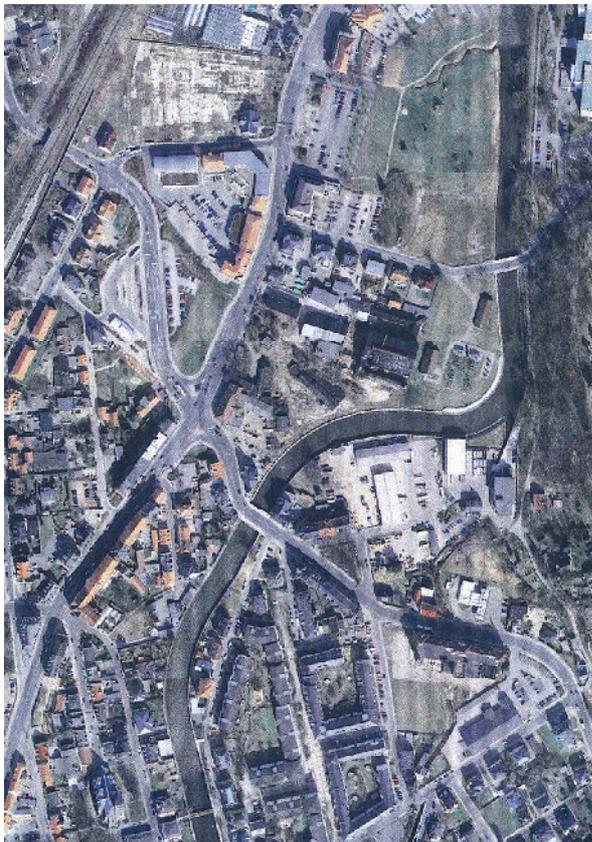
Rückblick Entwicklung der zentralen Bereiche



1992 (Quelle: Stadt Freital)



2000 (Quelle: Stadt Freital)



2010 (Quelle: Stadt Freital)



Aktuell (Quelle: Geoport 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.

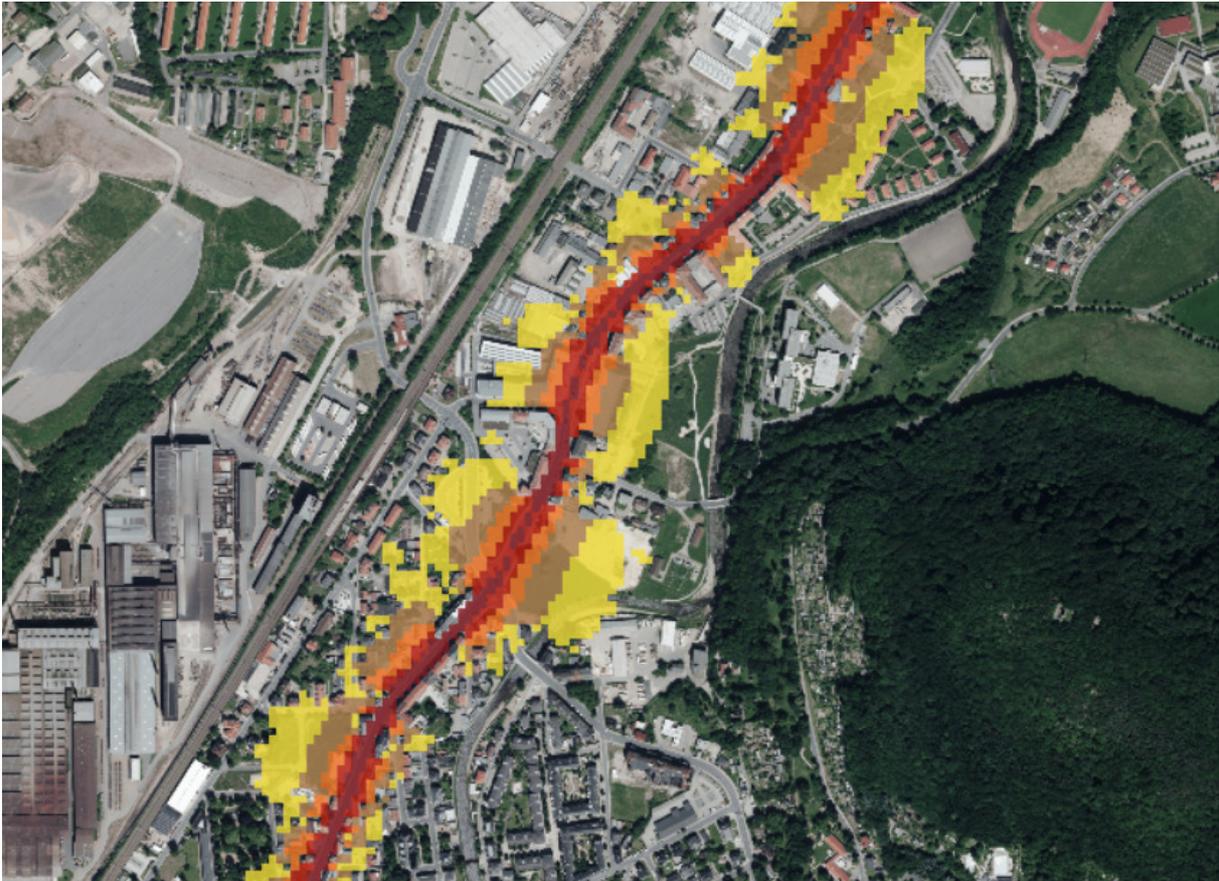
- ca. 55 Hauptgebäude, davon 14 unter Denkmalschutz, ca. 58 % vor 1918/ca. 27 % nach 1990
- vorrangig freistehende oder in Blockbebauung befindliche Wohn-/Geschäftshäuser, jedoch auch hohe Anzahl an Sondergebäuden (gewerblich etc.)
- ca. 208 Wohnungen (Schätzwert ohne Leerstandsangaben), ca. 114 sonstige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

1.4 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 Poiental- 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.

1.5 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

2 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

3 Fotodokumentation

3.1 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 Poisentstraße 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.

3.2 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.

3.3 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.

3.4 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.

3.5 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.

3.6 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.

4 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.

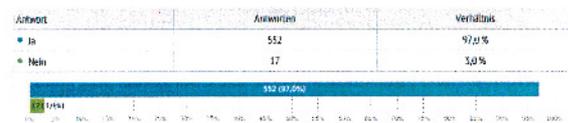
Gemeinsame Bürgerbefragung der Grossen Kreisstadt Freital und der Deutschen Marktgilde eG zur Planung eines Wochenmarktes

Zeitraum: 7. März 2017 bis 7. April 2017

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

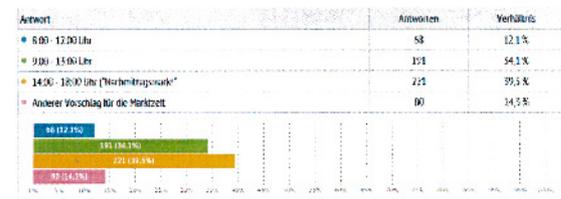
3. Wenn es in Freital einen Wochenmarkt geben sollte - würden Sie dort hin und wieder einkaufen?

Famstatall generated 58% with answers 1187



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

Empfohlen generated 100% with answers 1187

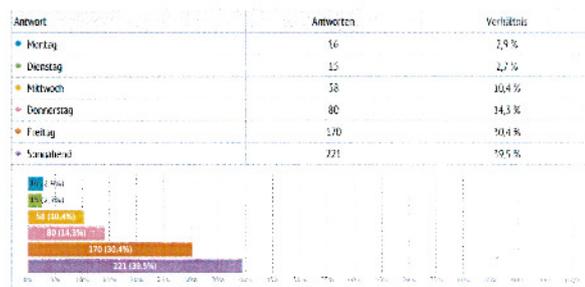


Sonstige Erkenntnisse:

- 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/...)

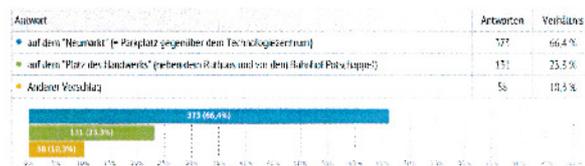
4. An welchem Wochentag sollte ein Wochenmarkt in Freital eingerichtet werden, damit er Ihnen persönlich am besten passt?

CityStatall generated 58% with answers 1187



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

CityStatall generated 58% with answers 1187



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

5 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

5.1 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.

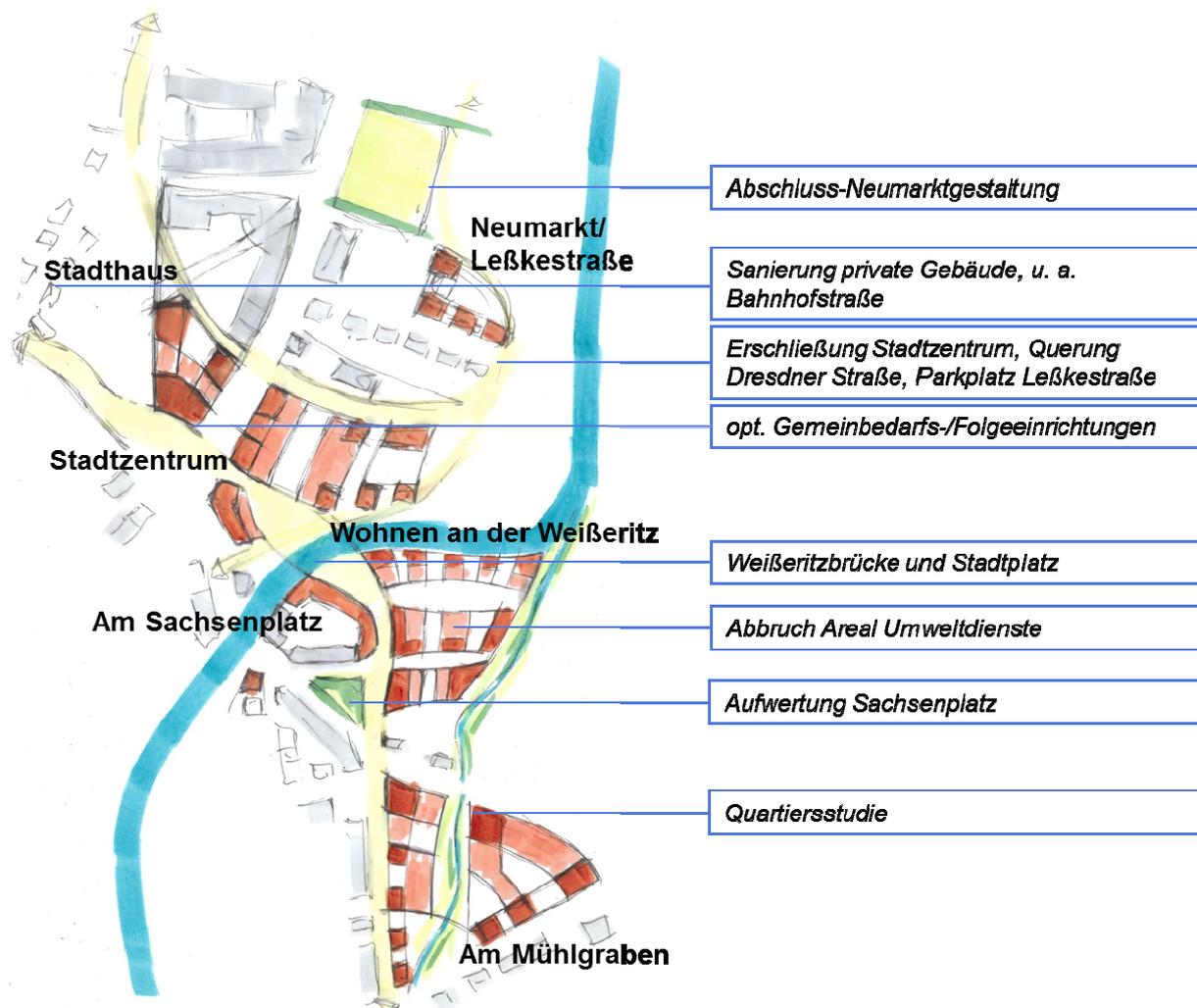
Für den ruhenden Verkehr stehen zzt. noch ausreichend Flächen zur Verfügung. Deren Kapazität sollte überprüft und ggf. an neu entstehende Bedarfe angepasst werden. Vorhandene ungeordnete Parkflächen sind in die Gestaltung der Umgebung einzubinden. Die vorliegende Stellplatzbilanz für Deuben (Dezember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

5.2 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

5.3 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.

6 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.

6.1 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 auszugswise 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/Poisentalstraße



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 Dresden Straße 213, links)

Neben der **Sanierung der privaten Bausubstanz** (vgl. Kapitel 8.2 Einzelmaßnahmen Aktive Stadt- und Ortsteilzentren, hier Dresden Straße 211/213) steht im nördlichen Areal des künftigen Stadt(teil)zentrums vor allem die **Erschließung** inkl. Zufahrt, Parkplatz, Ampelanlage und Anpassung der Kreuzung Dresden 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).

6.2 Einzelmaßnahmen Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Auf Basis der im Februar 2018 erfolgten Erfassung wurden die Einzelmaßnahmen im monatlichen stattfindenden Jour fixe 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)
- Poisentelstraße 8 (Wohn- und Geschäftsgebäude)

5. Sicherungsmaßnahmen

Derzeit sind keine konkreten Sicherungsmaßnahmen vorgesehen.

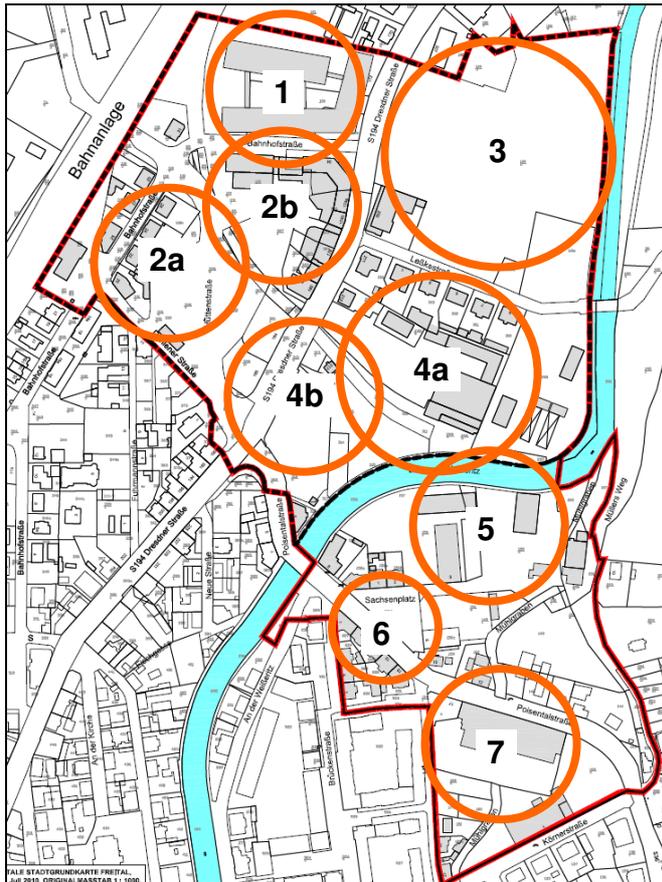
6. Sonstige Maßnahmen

- Vergütung für Sanierungsträger und andere Beauftragte
- Gebietsabrechnung

6.3 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/Leibkestraße
- 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

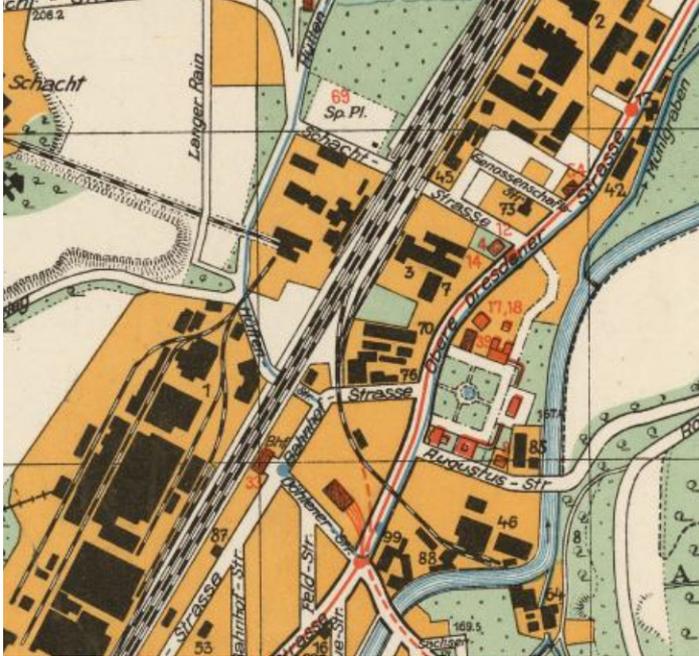
- **Verlagerung Gewerbestandort** (Umweltdienste)
- Planung/Erschließung/Errichtung **Neubauten Quartier am Sachsenplatz**
- **Renaturierung/Sanierung Bachmauern** (Mühlgraben ca. 120 m, Poisenbach ca. 180 m), tw. über Hochwasserschutzmaßnahme (bis 2020, Poisenbach: Hochwasserschutz Poisenbach-Mühlenviertel, 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**

6.4 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**
- 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**
- **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**
- 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.
- Stadt(teil)zentrum**
- 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.
- 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.

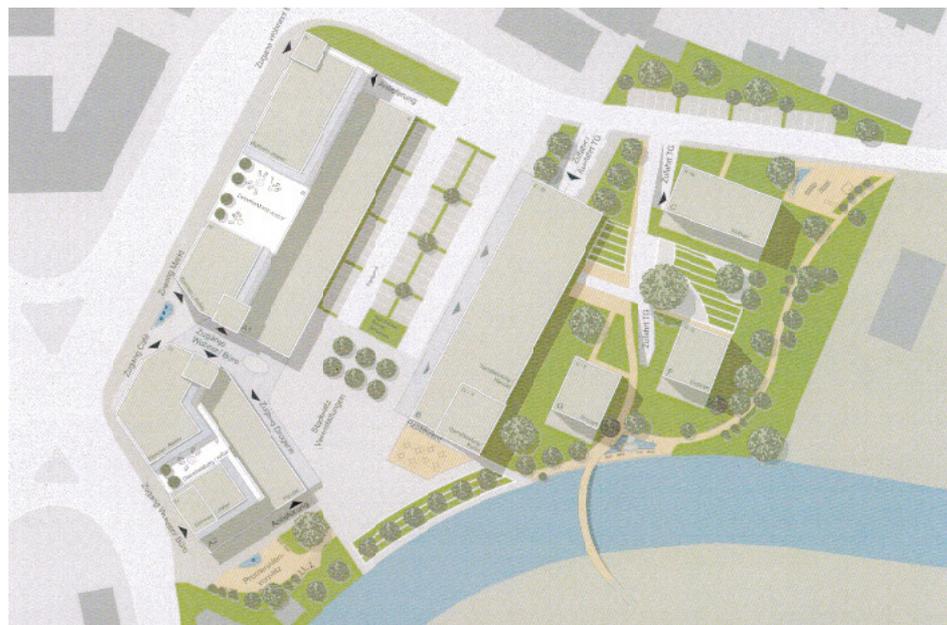
**Quartier an der
Weißeitz**
**Stadt(teil)-
zentrum**

Darüber hinaus (insbesondere Quartier am Busbahnhof) sollte der Fokus zunächst auf die Belebung und funktionale Anreicherung der vorhandenen Bebauung bzw. auf die für andere Areale des Gebietes vorgeschlagene Neubebauungen gerichtet werden.



Städtebauliche Planung, Wettbewerbsbeitrag RTLL Generalbau mbH; 2017

Der Bereich an der Weißeitz soll mit einem Fuß- und Radweg für die Bevölkerung erlebbar sein. Ein Stadtplatz könnte wesentliche Aufenthaltsfunktionen direkt am Fluss bündeln, darin integriert werden können kleinteilige Umgestaltungsmaßnahmen zur Betonung der umliegenden städtebaulichen Funktionen (Möblierung, Grüngestaltung). Der Brückenschlag zum südlich gelegenen Quartier wird als nächster Schritt der innerstädtischen Entwicklung gesehen. Die Überarbeitung des Entwurf zeigte eine Öffnung zum Kreuzungsbereich sowie einen öffentlichkeitswirksamen Platzbereich.



Überarbeitung Städtebauliche Planung, Wettbewerbsbeitrag RTLL Generalbau mbH; 2018

Der Entwurf ist zzt. weiter in Überarbeitung, sowohl in städtebaulicher Hinsicht als auch in funktionaler Hinsicht. Die im Wettbewerb formulierte Zielstellung ist jedoch maßgeblich.

Quartier am Sachsenplatz

Ziele	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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	<p>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.</p> <p>Das Vorhaben ist ein wesentlicher Schritt in Richtung Aufwertung der Weißeritz und angrenzender Stadträume.</p> <p>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.</p>
Quartier am Sachsenplatz - Sachsenplatz	<p>Der Sachsenplatz einschließlich seiner raumbildenden Bauten gehört zu den gut erhaltenen Ensembles gründerzeitlicher Bebauung in Freital.</p> <p>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.</p> <p>Mit den geplanten Maßnahmen soll eine deutliche Aufwertung des Bereiches und eine positive Wirkung auf das Umfeld erzielt werden.</p> <p>Das Vorhaben steht in direktem Zusammenhang zur geplanten Neuordnung des angrenzenden Gewerbestandortes.</p>

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 Poisentalstraße 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 Poisentalstraße unter maximaler Ausnutzung der Flächenpotenziale
- Einordnung z. B. eines Behördenstandortes (zusätzlich Einbindung des Discounters und weiterer Funktionen auf Erdgeschossesebene)
- Einordnung Tiefgarage oder Parkhaus

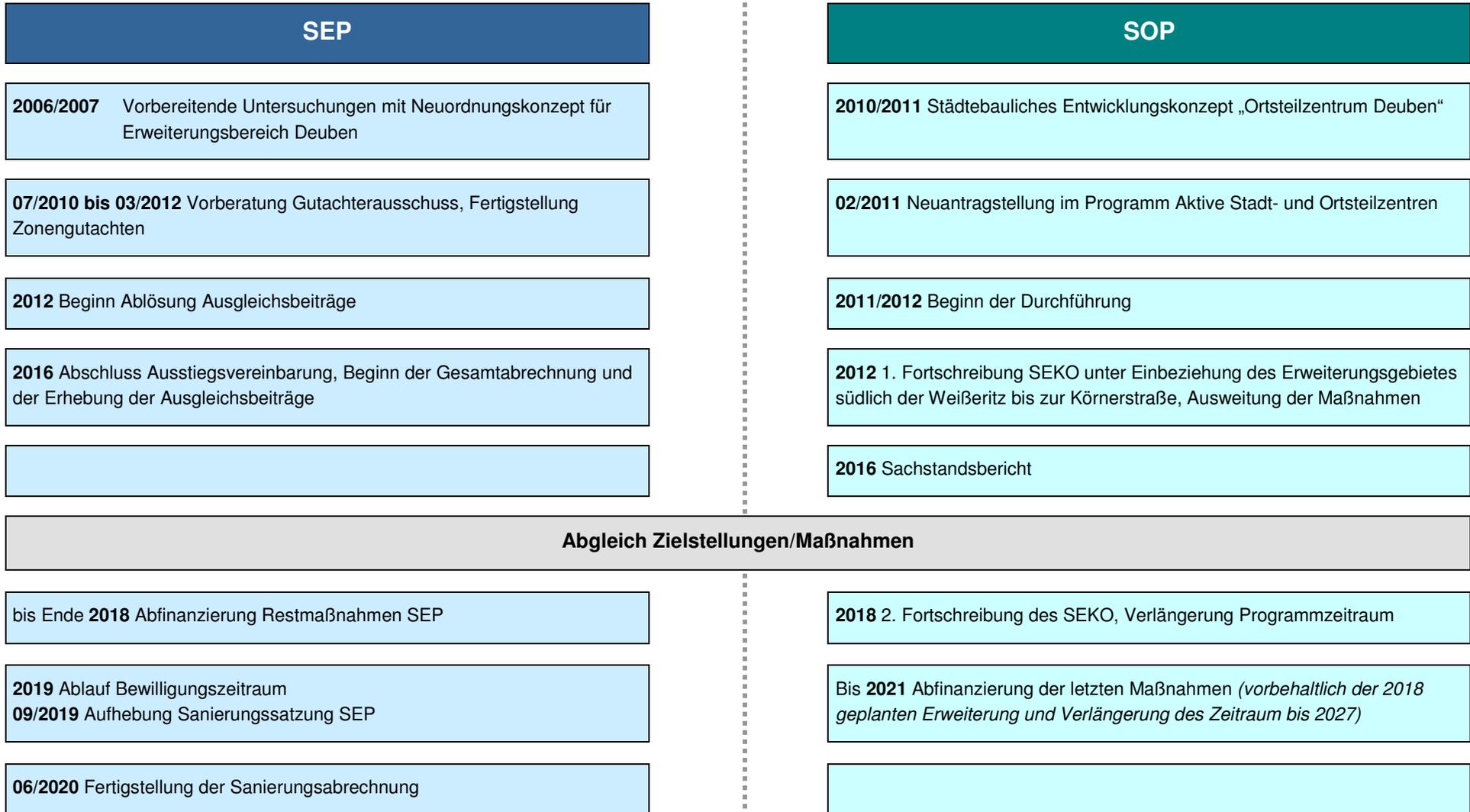
6.5 Kosten- und Finanzierungsübersicht

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	-	-
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 fixe 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	-

6.6 Übergangsszenario



7 Anlagen

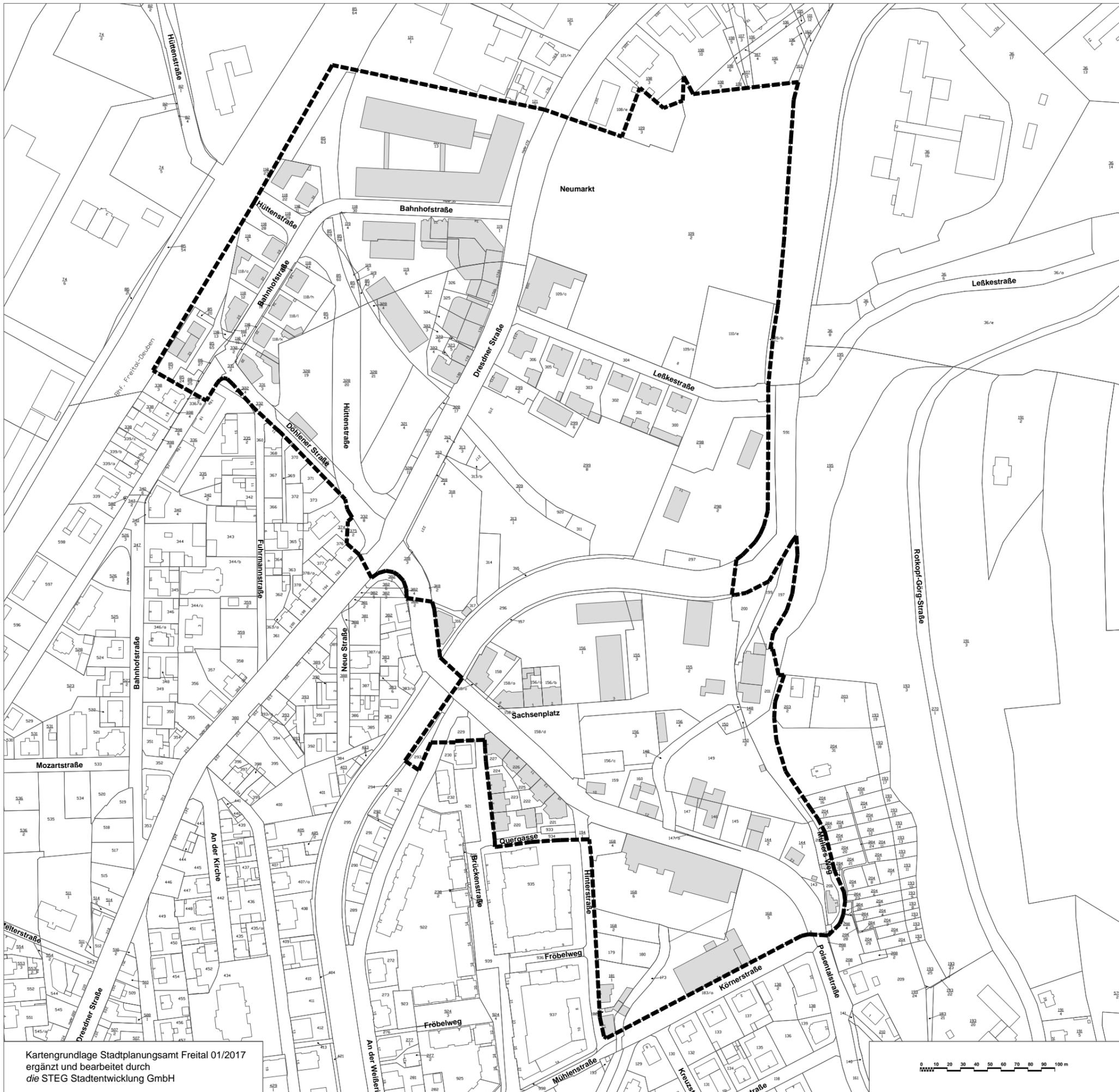
▪ Erfassungsbogen SOP-Gebiet Bestand nach Indikatoren

Adresse	Baualter							Gebäudetypologie						Bauzustandsstufen			Wohnungsbestand			Geschosse		Gewerbeeinrichtungen/Sonstiges										Gewerbe/Gebäudebezeichnung					
	Haus-nr.	Denkmal	Baujahr	bis 1918	1919 bis 1948	1949 bis 1990	ab 1991	FEFH	FMFH	EFRH	2FRH	MFRH	SG	SGG	1 1) Neubau oder vollst. saniert	2 2) Altbau mit teilweise Mängeln	3 3) Altbau mit substanz. Mängeln	WE ges	WE leer (nicht erhoben)	WE-Leerstand in %	Vollgeschosse	Dachgeschosse	Anzahl ges	leer	ohne Angabe	Gastro./Lebens.	Gewerbe und Produktion	Handel	Dienstleistung	Ärzte/Praxen	Öffent./Soziales/Vereine						
Bahnhofstraße	20			1												1	5			2	1																
Bahnhofstraße	22			1												1	1			2	1	1	1												Leerstand		
Bahnhofstraße	23	1	1903	1										1		1	-			2	1	2	1					1							Gaststätte, ehem. Bahnhof Deuben, Möbelservice/Gebrauchsgüter		
Bahnhofstraße	24			1											1					2	1	1				1									Ungarisches Restaurant		
Bahnhofstraße	25			1											1					2	1	1													Hundefriseur		
Bahnhofstraße	26			1											1					2	1																
Bahnhofstraße	27			1											1					2	1																
Bahnhofstraße	29			1											1					2	1																
Bahnhofstraße	30						1							1		1	17			3		1				1									Penny-Markt Discounter		
Bahnhofstraße	31			1											1					2	1																
Bahnhofstraße	32						1									1	5			2	1	4				3			1						Flaischerei, Bäckerei, Obstladen, Reisebüro		
Bahnhofstraße	34						1							1		1	6			4		1												1	Verknüpft mit dem City Center Dresdner Straße 174-176		
Brückenstraße	1	1	1899	1											1				6	2	1	1													1	Friseur	
Brückenstraße	3			1												1				2	1																
Brückenstraße	5			1												1				2	1																
Brückenstraße	7			1												1				2	1	2															
Döhleener Straße							1													1		1															Zahnarzt, im Hintergebäude IT-Unternehmen
Dresdner Straße	172															1	1			4		38				1	18		19							Technologie- und Gründerzentrum Freital GmbH, inkl. 172a/b/c: Forschung und Entwicklung (9), Metallbearbeitung (3), Elektrotechnik (6), Kreativwirtschaft (8), Dienstleistung (11), Kantine, zusätzliche Tagungsräume und Parkhaus	
Dresdner Straße	174a/174b/176															1	1	1		3	1	15	1	10		1	1	1							1	1 Gewerbeleerstand, Bibliothek, Zu Bahnhofsstraße 34; Volkshochschule, Nähkörbchen	
Dresdner Straße	178	1	1910	1												1	4			3	1	1	1													Leerstand Gewerbeeinheit	
Dresdner Straße	180	1	1910	1												1	1			3	1	4														Finanzberaterbüro, C&F Management UG, Hausmeisterservice	
Dresdner Straße	209	1	1928		1											1	1			4	1	15	1			10	1									Windberg Apotheke, 1 Leerstand im EG	
Dresdner Straße	211	1	1910	1												1	1			3	1	7				1	1		4	1						A&L Autovermietung und Logistik KG, Fahrschule, Dental Freital GmbH, Arzt, Zahntechnik GmbH, Musikneipe, Rechtsanwalt	
Dresdner Straße	213			1												1	1			1	1															zzt. Brache	
Hinterstraße	15			1												1				2	1	1														Hausverwaltung	
Hinterstraße	17				1											1				4	1	1				1										Konditorei/Bäcker	
Körnerstraße	1						1									1	1			1		1						1									Discounter
Leßkestraße	1	1	1896	1												1				2	1	4						1	2	1							Arzt, Hausverwaltung, Rechtsanwalt, Postservice-Filiale
Leßkestraße	3	1	1910	1												1				2	1	1															Mv Freital Zustellservice GmbH
Leßkestraße	5				1											1				3																	
Leßkestraße	7						1									1				10	1																
Leßkestraße	9					1										1				2	1																
Leßkestraße	11						1									2	2			1		1					1										Elektrizitätswerk sowie Garagen ENSO
Müllers Weg	1				1											1				1	1																
Poisentalstraße	4			1												1				4		2	1	2				1	1								Küchenstudio, Versicherungsmakler
Poisentalstraße	6			1												1				8	1																
Poisentalstraße	8	1	1910	1												1				3	1	1					1										
Poisentalstraße	9	1	1899	1												1				3	1	1															Bestattungshaus
Poisentalstraße	10			1												1				1	1																
Poisentalstraße	11	1	1899	1												1				6	1	1															Handy/Tab.
Poisentalstraße	12			1												1				2	1																
Poisentalstraße	13	1	1899	1												1				6	1																
Poisentalstraße	14-18						1									1	1			1		1															Tankstelle
Poisentalstraße	15	1	1899	1												1				3	1	1															Bar
Poisentalstraße	19-21	1	1900	1												1				4	1																ehem. Lederfabrik, Ruine
Poisentalstraße	20						1									1	1			1		1					1										
Poisentalstraße	22						1	1								1				1	1																
Sachsenplatz	1				1											1				8		1							1								IT
Sachsenplatz	2				1											1				4																	
Sachsenplatz	3			2			3									5	3			2		1					1										zzt. noch Umweltdienste Becker
grau sind Schätzwerte			14	1905	32	6	2	15	4	19	0	0	14	0	18	42	7	6	208	0	2,32	38	114	5	10	10	33	8	40	6	2						

Fußzeile mit Zusammenfassung der Werte (Summen oder Mittel)

7.2 Planübersicht

- **Abgrenzung**
- **Stadtbild**
- **Nutzungen**
- **Missstände und Potenziale**
- **Umsetzungsstrategie**



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



Stadtbild

"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**

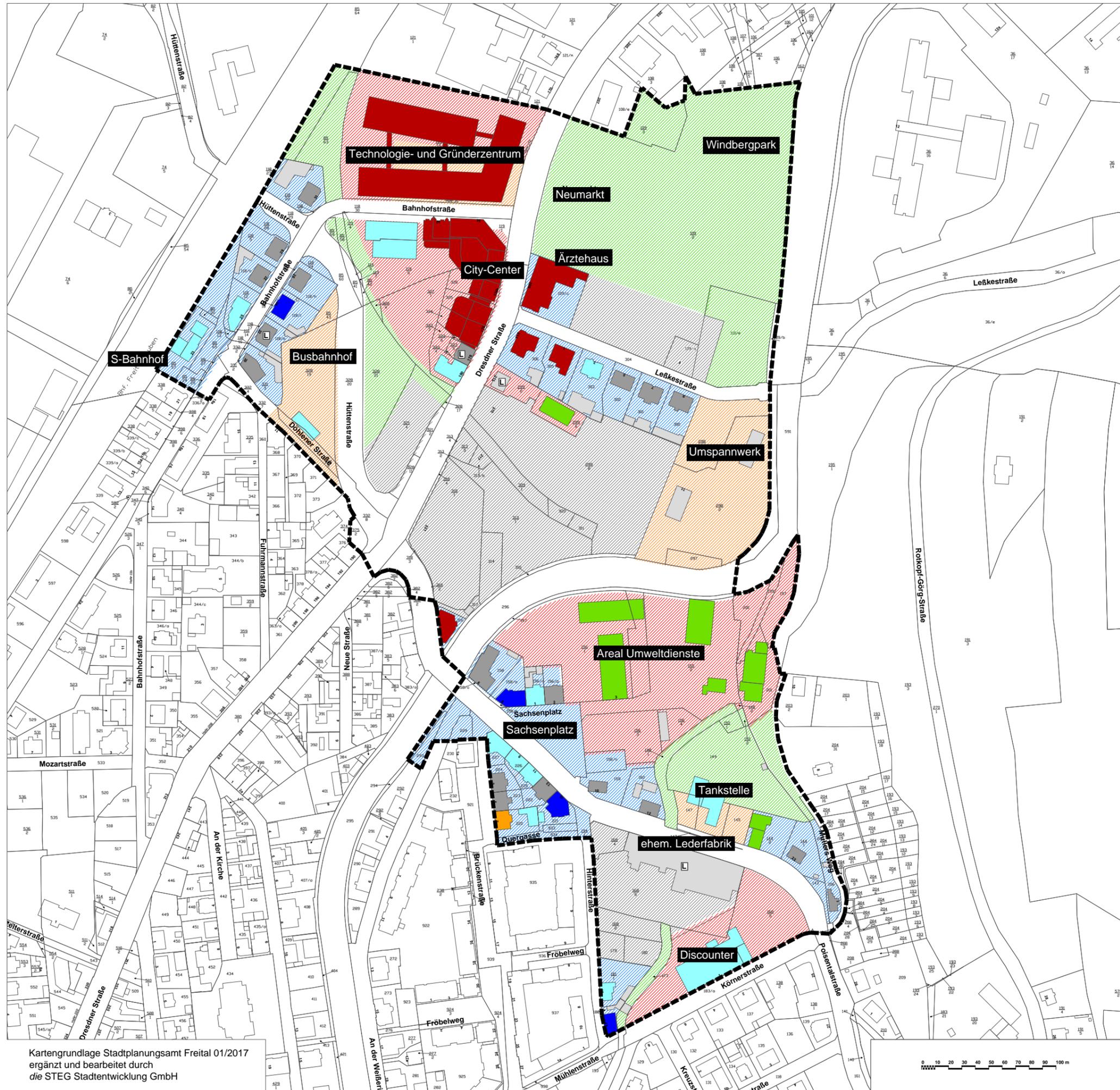


Kartengrundlage Stadtplanungsamt Freital 01/2017
ergänzt und bearbeitet durch
die STEG Stadtentwicklung GmbH



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



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

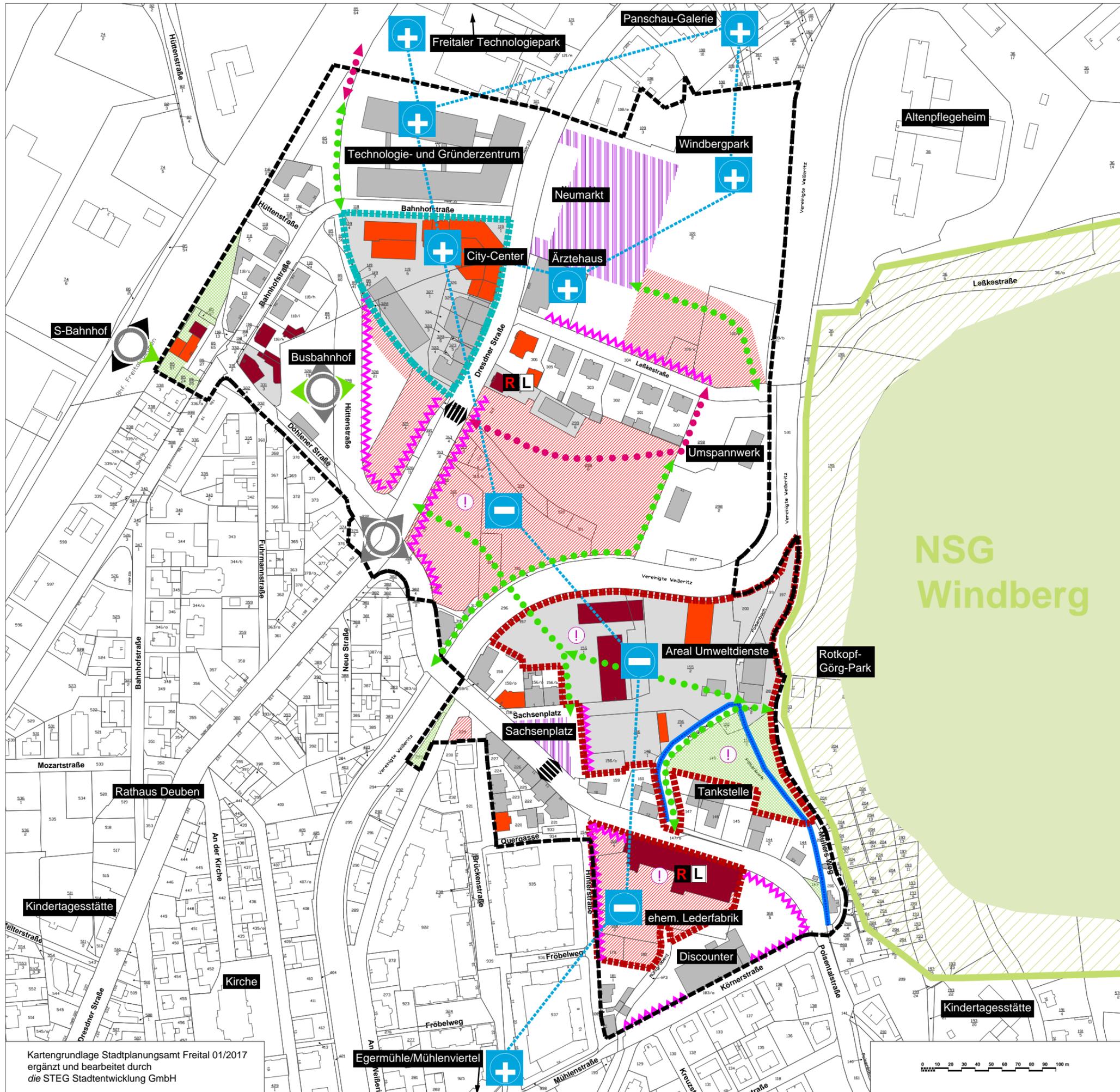
Einstufung entsprechend Bestandserfassung 2018 (vgl. Anlage zum SEKO) sowie Stellplatzbilanz 2016, komplett bzw. tw. leer stehende Gebäude oder Nutzungseinheiten sind im Plan dargestellt

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

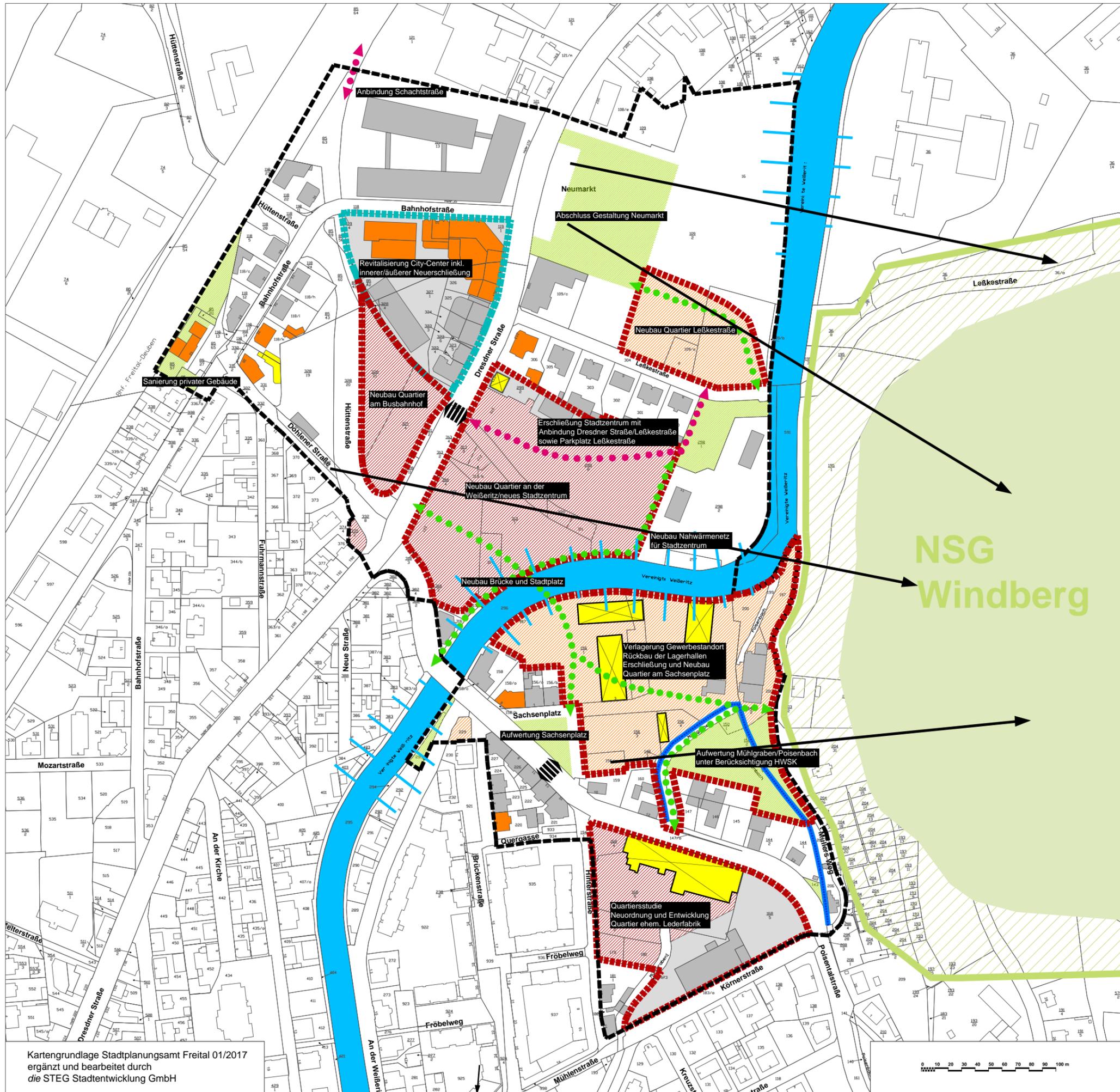
-  "Ortsteilzentrum Deuben"
Fläche ca. 20,3 ha
- Bausubstanz und Stadtstruktur**
-  Bausubstanz ohne Mängel
-  Bausubstanz mit geringen Mängeln
-  Bausubstanz mit substantiellen Mängeln
-  kompletter Leerstand
-  ruinöse Bausubstanz
-  fehlende Raumkante
-  Neuordnung erforderlich
-  Revitalisierung/Nutzungsintensivierung
-  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

TEIL C: Erweiterungsgebiet SOP 2018

Inhaltsverzeichnis

TEIL C: Erweiterungsgebiet SOP 2018	1
1 Städtebauliche Analyse Erweiterungsgebiet	2
1.1 Städtebauliche Struktur und Abgrenzung zum Umfeld	2
1.2 Kulturdenkmale.....	7
1.3 Nutzungen	14
1.4 Erschließung und Verkehr	20
1.5 Grün und Ökologie	23
2 Probleme und Potenziale	25
3 Fotodokumentation	27
3.1 Charakteristische Bebauung im Gebiet.....	27
3.2 Objekte mit Sanierungsbedarf	28
3.3 Flächenpotenziale	29
3.4 Auswahl an bedeutenden Nutzungen im Gebiet.....	30
3.5 Straßen und Verkehr	31
3.6 Ungeordnete Freiflächen.....	32
4 Beteiligung	33
5 Stadtteilkonzept	35
5.1 Funktionale Entwicklung.....	36
5.2 Städtebauliche Entwicklung.....	40
5.3 Energetische Stadtsanierung	42
6 Umsetzungsstrategie	44
6.1 Einzelmaßnahmen Aktive Stadt- und Ortsteilzentren	44
6.2 Flankierende Maßnahmen.....	47
6.3 Künftige Schwerpunktmaßnahmen	50
6.4 Kosten- und Finanzierungsübersicht.....	55
7 Anlagen	56
7.1 Indikatorenübersicht und Monitoring	57
7.2 Planübersicht.....	58

Teil C: Erweiterungsgebiet SOP 2018

1 Städtebauliche Analyse Erweiterungsgebiet

1.1 Städtebauliche Struktur und Abgrenzung zum Umfeld

Die nahezu geschlossene Bebauung der Dresdner Straße wird – ähnlich wie in Potschappel und im Unterschied zu Döhlen – im südwestlich an das Bestandsgebiet anschließenden Erweiterungsgebiet wieder aufgenommen und endet erst im Bereich der Krönertstraße.

Im weiteren Verlauf zeigt sich eine sehr heterogene Bebauung vom industriellen Geschosswohnungsbau in Deuben-Süd (angrenzend an das Erweiterungsgebiet) über die offene, teils villenartige Bebauung entlang der Dresdner Straße in Hainsberg und im weiteren Verlauf in Coßmannsdorf bis hin zu den Siedlungen (u. a. An der Spinnerei).

Im Unterschied zum Bestandsgebiet ist das Erweiterungsgebiet weniger durch großflächige, durch Rückbau oder Brachen geprägte Areale gekennzeichnet. Städtebaulich größere Brüche sind vor allem an folgenden Standorten zu finden:

- westliches Umfeld Rathaus Deuben, Areal Goetheplatz und Mozartstraße (Brachfläche)
- Dresdner Straße zwischen Krönertstraße und Bahnhof Hainsberg (durch Gewerbebauten und industriellen Geschosswohnungsbau wenig definierter Stadtbereich)
- Brachflächen im südlichen Bereich der Dresdner Straße zwischen Bahn und Weißeritz
- Defizitäre Grün- und Freiräume An der Kleinbahn am Beginn des Rabenauer Grundes sowie nördlich des Schulcampus Hainsberg an der Roten Weißeritz bis zum Weißeritz-Zusammenfluss

Die Abgrenzung des Erweiterungsgebietes umfasst im Wesentlichen Bereiche, die stark durch Handel, Dienstleistung und sonstige städtische Infrastruktur gekennzeichnet sind und sich damit deutlich vom Umfeld abheben.

Nicht mit aufgenommen wurden:

- Wohnquartiere im nördlichen Bereich (Deuben, weitgehend saniert)
- Areal der Helios-Kliniken sowie des Schulstandortes an der Krönertstraße
- Wohnquartiere des industriellen Geschosswohnungsbaus (Deuben-Süd)
- Gewerbestandorte Dresdner Straße östlich der Weißeritz
- Wohnsiedlungen südlich der Rabenauer bzw. Hainsberger Straße (Coßmannsdorf, weitgehend saniert)
- angrenzende Gewerbestandorte an der Weißeritz in Coßmannsdorf

Das Erweiterungsgebiet umfasst damit die verdichteten Bereiche entlang der Dresdner Straße sowie im weiteren Verlauf entlang der Rabenauer und Hainsberger Straße in Coßmannsdorf. Das Stadtbild wird bestimmt durch den Verlauf der Hauptverkehrsachsen und im südlichen Bereich von der Weißeritz (Rote und Wilde Weißeritz, ab dem Zusammenfluss Vereinigte Weißeritz) sowie der Bahntrasse. Markant ist die am Bahnhof Hainsberg beginnende Kleinbahntrasse.

Dresdner Straße zwischen Poisenttalstraße und Krönertstraße

Ähnlich wie im SOP-Bestandsgebiet zeigen sich die gebietstypische bauliche Vielfalt und die strukturellen Defizite entlang der Dresdner Straße. So ist der Kreuzungsbereich mit der Poisenttalstraße, am Übergang zum Bestandsgebiet, baulich nicht gefasst. Der von Süden an die Kreuzung heranreichenden Blockbebauung fehlen Abschluss- oder Eckgebäude. Auch im weiteren Verlauf, so am Kreuzungsbereich Fuhrmannstraße sowie zwischen Zelter- und Güterstraße sind vereinzelt Baulücken vorzufinden. Eine zumeist drei- bis viergeschossige Bebauung dominiert, i. d. R. mit einer Funktionsunterlagerung. Südlich des Rathauses in Deuben sind vereinzelt auch zweigeschossige Gebäude vorhanden, so dass das Rathaus selbst und die Deubener Kirche als Höhendominanten wirken.

Die Baulücken werden oftmals temporär als Stellplatz genutzt, vereinzelt auch als Garten. Im Umfeld des Rathauses entstand an der Dresdner Straße zuletzt ein größerer Parkplatz. Gegenüber wurde ein kleiner Stadtteilpark angelegt, der zum Verweilen einlädt.



heterogene Blockbebauung



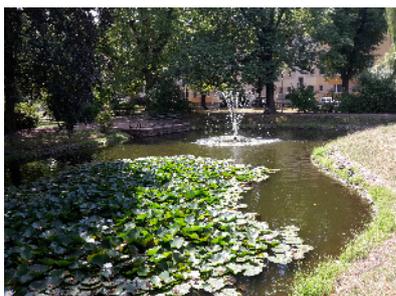
städtische Prägung



vereinzelte Baulücken

Goetheplatz und Areal Mozartstraße

Zwischen der Mozartstraße, Dresdner Straße, Zelterstraße und dem Goetheplatz sowie der Poststraße erstreckt sich nach der in den zurückliegenden Jahrzehnten erfolgten weitgehenden Beräumung eine große ungenutzte Brachfläche. Von der Mozartstraße führt eine Stichstraße ins Quartier, die derzeit vorrangig zum Parken benutzt wird. Mit der Poststraße im Westen und der Dresdner Straße im Osten führen zwei Hauptverkehrsstraßen am Quartier vorbei – mit den entsprechenden Auswirkungen hinsichtlich der Immissionsbelastung. Der teils erneuerungsbedürftige Goetheplatz im südlichen Bereich stellt als einer der wenigen Stadtparks in Freital einen wesentlichen Standortvorteil dar. Das Deubener Rathaus hat im Kreuzungsbereich Mozartstraße/Dresdner Straße bisher eher eine Insellage ohne Bezug zum Quartier und ohne vorgelagerten Platz. Die angrenzende Bebauung stellt sich als offene Bebauung mit einer durchmischten Nutzung dar. Durch die sehr abgegrenzte Lage ohne klare Bezüge zum Umfeld ist eine künftige Gestaltung recht flexibel denkbar. Ein städtebaulicher Rahmen ist notwendig, um die bereits mit dem Neubau der Kindertagesstätte begonnene Revitalisierung erfolgreich fortzusetzen.



Goetheplatz



Standort mit Bezug zum Windberg



Neubau Kindertagesstätte



Rathaus Deuben



Dresdner Straße



Stadtpark am Rathaus

Dresdner Straße zwischen Güterstraße und Wohngebiet Deuben-Süd

Die weitgehend verdichtete, straßenbegleitende Bebauung endet im Kreuzungsbereich zwischen Güterstraße und Krönertstraße. Entlang der Dresdner Straße beginnt ein stadträumlich wenig definierter Abschnitt mit Nachwendebauten, industriellem Geschosswohnungsbau sowie großflächigen Handelsstandorten ohne Ausprägung einer städtebaulichen Raumkante. Das gesamte Gebiet ist nahezu flächendeckend versiegelt ohne größere und ökologisch wertvolle Grünflächen. Zwischen der Dresdner Straße und der Bahntrasse sind die Freiflächen nahezu ausschließlich der PKW-Nutzung zugeordnet, mit entsprechenden Auswirkungen auf das Wohnumfeld.



Dresdner Straße, Kreuzungsbereich Güterstraße



Dresdner Straße, Mischbebauung



Nahversorgung Dresdner Straße



Wohngebiet Deuben-Süd

Dresdner Straße zwischen Deuben-Süd bis zur Kreuzung Rabenauer Straße

Der nun folgende Bereich der Dresdner Straße markiert eine städtebauliche Engstelle die durch die Lage zwischen der Weißeritz und der Bahntrasse geprägt ist. Nordwestlich schließen sich die Bahnanlagen an, die sich in Höhe des Bahnhofs Hainsberg auf mehr als 200 m Breite ins Stadtgefüge einschneiden. Ein städtebaulicher Bezug zu den attraktiven Wohnlagen in Hainsberg westlich der Südstraße ist damit nicht mehr gegeben. Eine Verbindung existiert ausschließlich über den Fußgängertunnel in Höhe der Dresdner Straße 268 mit Anschluss Richtung Südstraße 26/28 bzw. im südlichen Bereich zwischen der Straße Zum Güterbahnhof und der Südstraße.

Mehrheitlich zwei- bis dreigeschossige Gebäude bestimmen das Straßenbild, vereinzelt unterbrochen von Baulücken und Brachen. Etwas zurückgesetzt und städtebaulich kaum wirksam, befindet sich der Hainsberger Bahnhof, der gleichzeitig Startpunkt der Weißeritztalbahn und ÖPNV-Schnittstelle ist. Im Kreuzungsbereich der Rabenauer Straße quert das Erweiterungsgebiet die Weißeritz.



Fußweg zum Bahntunnel



Bahnhof Hainsberg



Dresdner Straße

Rabenauer Straße

Die städtebauliche Struktur der südlichen Dresdner Straße mit ihrer offenen Bebauung wird entlang der Rabenauer Straße fortgesetzt. An der anschließenden Hainsberger Straße ändert sich dann vor allem die Nutzung, hier überwiegen reine Wohngebäude. Geprägt wird der Bereich des Erweiterungsgebietes von Gewerbeflächen (zwischen Rabenauer Straße und Weißeritz) und dem Bildungsstandort sowie den Sportflächen an der angrenzenden Kirchstraße.



Rabenauer Straße



Schulstandort



Gewerbestandort



Sportplatz SV Hainsberg

An der Kleinbahn/Weißeritzpark

Die Kleinbahn quert die Hainsberger Straße im Bereich des Hainsberger Rathauses und führt von da an den Ballsälen Coßmannsdorf, dem Weißeritzpark und dem Freizeitzentrum Hains vorbei Richtung Rabenauer Grund. Das Quartier mit den Siedlungshäusern südlich der Ballsäle wurde in den letzten Jahren durch Einfamilienhäuser ergänzt. Einen städtebaulichen Bruch stellt der einzelne fünfgeschossige Wohnblock dar. Unmittelbar am Eingang zum Rabenauer Grund gelegen befindet sich, mit dem teils in der historischen Bausubstanz der ehem. Spinnerei Coßmannsdorf integrierten Weißeritzpark, das laut Website „größte Einkaufs- und Freizeitzentrum für den Dresdner Westraum“. Der Gebäudekomplex wurde in den letzten Jahren erweitert. Südlich davon schließt direkt das Freizeitzentrum an. Obwohl stark durch den Individualverkehr geprägt, konnte durch eine entsprechende Begrünung der Parkplätze und zumindest teilweise auch der Straße eine Integration in den Landschaftsraum gelingen. Ausbaufähig ist dies vor allem östlich der Kleinbahntrasse.



Blick vom Backofenfelsen auf Coßmannsdorf Richtung Rabenauer Grund/Weißeritzpark



Ballsäle Coßmannsdorf



An der Kleinbahn



Weißeritzpark

Schulcampus Hainsberg und Parkanlagen an der Weißeritz

Zwischen Roter und Wilder Weißeritz befinden sich zahlreiche, teils denkmalgeschützte Einrichtungen bzw. Gebäude, die durch die Parkanlagen Hainsberger Park und Heilsberger Park abgerundet werden. Teils kritisch ist die Situation der Erschließung u. a. der Kleingärtenanlagen am Weißeritz-zusammenfluss. Der gesamte Bereich wurde durch vergangene Hochwasserereignisse stark in Mitleidenschaft gezogen, hat inzwischen aber einen guten Sanierungsstand erreicht. Südlich des Schulcampus Hainsberg befindet sich ein kleineres Wohnviertel mit zumeist zweigeschossigen Gebäuden. Brach liegende Bereiche befinden sich südlich der Somsdorfer Straße an der Roten Weißeritz sowie nördlich der Kleingärten bzw. des Schulcampus an der Wilden Weißeritz.



Heilsberger Park



Hainsberger Park



brach liegende Flächen an der Weißeritz



Siedlung Zu den Kleingärten



Schulstandort



Pflegeheim (Wolf'sche Villa)

1.2 Kulturdenkmale

Im Erweiterungsgebiet befinden sich zahlreiche Kulturdenkmale verschiedener Zeitepochen, jedoch mit dem Schwerpunkt um die Jahrhundertwende 1900 und folgende Jahre. Neben einzelnen Wohn- und Geschäftsgebäuden (teils in Blockbebauung) und teils villenartigen Einzelobjekten stehen zahlreiche markante und stadtbildprägende Gebäude und einzelne Sachgesamtheiten bzw. Gartendenkmäler unter Denkmalschutz.

Die Denkmaldichte ist verhältnismäßig gering und konzentriert sich auf den nördlichen Erweiterungsbereich in Deuben sowie wenige Einzelgebäude und -anlagen in Hainsberg und Coßmannsdorf. Der Zustand der Gebäude ist mit Ausnahme einiger weniger Gebäude an der Dresdner Straße überwiegend 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://denkmaliste.denkmalpflege.sachsen.de/>) abrufbar.

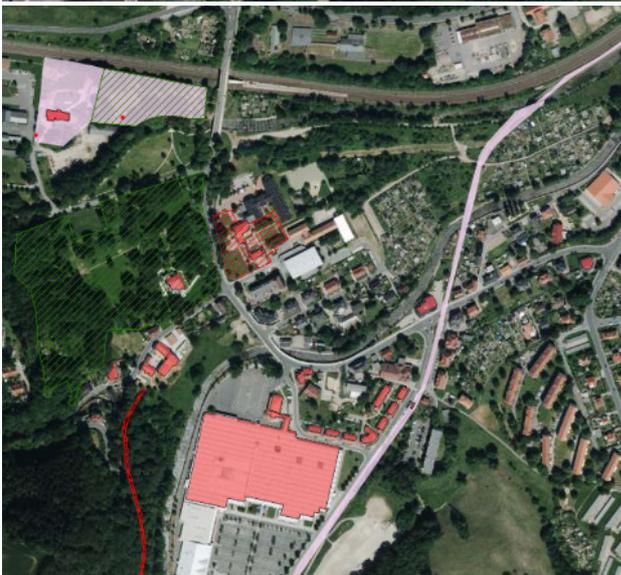
Auszug Kartendarstellung Denkmale

**nördlichen Erweiterungsbereich, u. a.:**

- Wohn- und Geschäftshäuser
Dresdner Straße
- Rathaus Deuben
- Goetheplatz (Gartendenkmal)
mit Albertdenkmal

**mittlerer Erweiterungsbereich, u. a.:**

- Sachgesamtheit Weißeritztalbahn
- Bahnhof Hainsberg
- Villen Dresdner Straße (286/288)
- Gewerbestandorte Dresdner Straße östlich
der Weißeritz

**südlicher Erweiterungsbereich, u. a.:**

- Sachgesamtheit Weißeritztalbahn
- Rathaus Hainsberg
- Arbeiterwohnhäuser An der Spinnerei und
An der Kleinbahn
- ehem. Buntgarnwerke ,
(Spinnereihallen mit Verwaltungstrakt)
- Gebäudeensemble Walzenmühle
(Somsdorfer Mühle)
- Villa mit Park und Einfriedung
(Somsdorfer Straße 2) sowie
Gartendenkmal Hainsberger Park
- Gasthaus Somsdorfer Straße 6
- Fabrikantenvilla (Villa Wolf) mit
Garten/Einfriedung
- Heilsberger Gut mit Park

Quelle: Landesamt für Denkmalpflege

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

Lage	Baujahr	Charakteristik	Zustand
An der Kleinbahn 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22	vor 1900	Arbeiterwohnhäuser im Kontext zum Buntgarnwerk; drei Doppelwohnhäuser, dahinter ein 4-Eingänge-Haus, mit erhaltenen hölzernen Eingangshäusern; sozialhistorisch wichtiges Ensemble	saniert
An der Spinnerei 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7	vor 1900	Arbeiter-Doppelwohnhäuser im Kontext zum Buntgarnwerk; sozialhistorisch wichtiges Ensemble (siehe auch An der Kleinbahn 4-22, nur gerade Zahlen)	saniert
An der Spinnerei 8	1880, 1920er/ 1930er Jahre Verwaltungs- gebäude	Spinnereihallen der früheren Kammgarnspinnerei Dietel und Schmidt; charakteristischer eingeschossiger Hallenkomplex mit Paralleldach, umfangreiche Anlage mit hoher Relevanz im industriegeschichtlichen Kontext der Stadt und im Sachzusammenhang mit den umliegenden Werkswohnungen und der zugehörigen Fabrikantenvilla sowie zwei später errichteten Verwaltungsgebäuden	saniert
Dresdner Straße 190	um 1900	Wohn- und Geschäftshaus in halboffener Bebauung, weitgehend im ursprünglichen Aussehen erhalten; Bestandteil einer bildprägenden und städtebaulich markanten Häuserzeile, als Einheit mit Nr. 192 zu sehen	saniert
Dresdner Straße 192	um 1900	Wohn- und Geschäftshaus in geschlossener Bebauung, weitgehend im ursprünglichen Aussehen erhalten; Bestandteil einer bildprägenden und städtebaulich markanten Häuserzeile	saniert
Dresdner Straße 194	um 1900	Wohn- und Geschäftshaus in geschlossener Bebauung; Bestandteil einer bildprägenden und städtebaulich markanten Häuserzeile	saniert
Dresdner Straße 196	nach 1900	Wohn- und Geschäftshaus in geschlossener Bebauung, weitgehend im ursprünglichen Aussehen erhalten; Bestandteil einer bildprägenden und städtebaulich markanten Häuserzeile	saniert
Dresdner Straße 198	nach 1900	Wohn- und Geschäftshaus in geschlossener Bebauung, weitgehend im ursprünglichen Aussehen erhalten; Bestandteil einer bildprägenden und städtebaulich markanten Häuserzeile	saniert
Dresdner Straße 200	nach 1900	Wohn- und Geschäftshaus in halboffener Bebauung, weitgehend im ursprünglichen Aussehen erhalten; Bestandteil einer bildprägenden und städtebaulich markanten Häuserzeile	substan- zielle Mängel, Leerstand
Rathaus Deuben Dresdner Straße 212	um 1900	ehemaliges Rathaus Deuben , in offener Bebauung, aufwendig gestalteter Bau in Renaissancedekor; architektonische und ortshistorische Relevanz	saniert
Dresdner Straße 227	bez.1902 (2. OG r.)	Wohn- und Geschäftshaus in geschlossener Bebauung; bildprägende Funktion	saniert

Lage	Baujahr	Charakteristik	Zustand
Dresdner Straße 233	um 1910	Wohnhaus in geschlossener Bebauung; architektonische und städtebauliche Relevanz	saniert
Dresdner Straße 236	um 1900	Wohnhaus in geschlossener Bebauung; trotz Veränderungen bildprägend und städtebaulich relevant	saniert
Dresdner Straße 239	nach 1910	Wohn- und Geschäftshaus (Doppelhaus) in Ecklage, zu jeder Schauseite dominanter Dreiecksgiebel, in den Formen der Reformarchitektur; an straßenbildprägender Stelle, architektonische und ortshistorische Relevanz, zusammen mit Lange Straße 1	teilsaniert, geringe Mängel
Dresdner Straße 244	um 1903	Wohnhaus in halboffener Bebauung; bemerkenswerter Jugendstildekor, architektonisch wertvoll, straßenbildprägend	saniert
Dresdner Straße 251	2. Hälfte 19. Jhdt.	Wohnhaus in halboffener Bebauung; ehemals Garküche, ortshistorische Bedeutung	saniert
Dresdner Straße 277	um 1903	Wohnhaus in offener Bebauung, mit aufwendiger jugendstilig-neobarocker Giebellandschaft	saniert
Dresdner Straße 279	nach 1900	Wohnhaus in halboffener Bebauung, Eckrisalit durch zwei steile Pyramidendächer überhöht; städtebaulicher Akzent	saniert
Sachgesamtheit Weißeritztalbahn Dresdner Straße 280		Einzeldenkmale der Sachgesamtheit Weißeritztalbahn, Teilabschnitt Freital, OT Hainsberg: Bahnhof Freital-Hainsberg mit diversen Gebäuden und Geräten, mit dem Wartehäuschen, Wasserkran, Lokschuppen, Lager, Kohlekran, Zugleitergebäude, Stellwerk sowie bewegliche Denkmale wie Lokomotiven, Reisezugwagen, Güterwagen, Schneepflug und Schmalspurdraisine (Technische Denkmale) (siehe auch Sachgesamtheitsliste , Gemeinde Freital, OT Hainsberg - Obj. 09301531); Eisenbahnanlagenteile von geschichtlichem, wissenschaftlich-dokumentarischem, landschaftsgestaltendem sowie Seltenheitswert	saniert
Dresdner Straße 283	nach 1900	Wohnhaus in Ecklage und halboffener Bebauung; akzentuiert mit Eck- und Seitenrisalitüberhöhungen die markante städtebauliche Situation, weitgehend im ursprünglichen Aussehen erhalten	saniert
Dresdner Straße 286	vor 1900	Villenartiges Wohnhaus mit Anklängen an den Schweizerstil; Kontext zur Papierfabrik	saniert
Dresdner Straße 288	vor 1900	Fabrikantenvilla mit Anklängen an den Schweizerstil, im Giebel Nische mit weiblicher allegorischer Figur; Kontext zur Papierfabrik	substan- zielle Mängel
Rathaus Hainsberg Hainsberger Str. 1	1913	Rathausbau im Reformstil, mit einigem Ornament; ortshistorisch und architektonisch von Belang	saniert
Hainsberger Straße 2	1910er Jahre	Doppel-Wohnhaus mit trapezförmigem Grundriss, Eingang in der Achse; barockisierende Formensprache, städtebaulich von Interesse	saniert

Lage	Baujahr	Charakteristik	Zustand
Kirchstraße 2	1920er Jahre	Wohnhaus in offener Bebauung, im ursprünglichen Aussehen wiederhergestellt; zeitgenössische Formensprache, städtebaulicher Aspekt	saniert
Kirchstraße 4	1920er Jahre	Wohnhaus in offener Bebauung, im ursprünglichen Aussehen wiederhergestellt; zeitgenössische Formensprache, städtebaulicher Aspekt	saniert
Krönertstraße 4	um 1903	Wohnhaus in offener Bebauung, mit bemerkenswerter Jugendstilfassade	saniert
Krönertstraße 8	um 1903	Wohnhaus in halboffener Bebauung, mit einigem vom Jugendstil beeinflussten Dekor; hochgradig im ursprünglichen Aussehen wiederhergestellt, korrespondiert mit Nr. 10	saniert
Krönertstraße 10	um 1903	Wohnhaus in Ecklage und halboffener Bebauung, reich gegliedert durch Erker, Rustika, Jugendstilgiebel und Fachwerk-Partien; mit Nr. 8 bemerkenswerter städtebaulicher Akzent	saniert
Krönertstraße 20	1903/1905	Wohnhaus in geschlossener Bebauung, mit aufwändig dekorierte Fassade, Jugendstileinflüsse	saniert
Krönertstraße 22	1903/1905	Wohnhaus in halboffener Bebauung, Jugendstileinflüsse	saniert
Lange Straße 1	nach 1910	Wohn- und Geschäftshaus (Doppelhaus) in Ecklage, siehe Dresdner Straße 239	teilsaniert, geringe Mängel
Leitenweg 2a	1840 Villa, 1793 Gedenkstein	Einzeldenkmale der Sachgesamtheit Heilsberger Gut: Herrenhaus, Gedenkstein und historische Wasserstelle (siehe auch <u>Sachgesamtheitsdokument</u> Obj. 09301386, gleiche Adresse); bau- und ortsgeschichtlich sowie gartenkünstlerisch und gartenhistorisch von Bedeutung	saniert
Rabenauer Straße 8	1906	Produktionsgebäude des früheren Glasdrahtwerkes mit repräsentativem bekrönten Giebel; Relikt des alten Ortsbildes, technik- und regionalgeschichtliche Relevanz durch industrielle Nutzung eines historischen Mühlenstandortes	saniert
Rabenauer Straße 19	2. Hälfte 19. Jhdt.	Wohnhaus eines ehemaligen Bauernhofes , Relikt ländlicher Architektur in gewandelter Umgebung, baugeschichtlich von Bedeutung	saniert
Somsdorfer Straße 1a	1912-1913	aufwändige Fabrikantenvilla im Reformstil mit Verbindungs- und Garagenbau, Einfriedung und zwei Doppelreihen Linden als Reste des Gartens (Nebenanlage); ortshistorisch und architektonisch bedeutend	saniert
Somsdorfer Straße 2	um 1880	Villa , historisierender Stil, mit Park und Einfriedung; von baugeschichtlicher und gartenkünstlerischer Bedeutung	saniert

Lage	Baujahr	Charakteristik	Zustand
Somsdorfer Straße 4, 4a	nach 1948 (nach Brand neu errichtet)	Walzenmühle; Walzmühle; Mittagsmühle; Somsdorfer Mühle hofartiges Gebäudeensemble der früheren Walzenmühle , bestehend aus dem zur Straße giebelständigen Wohnhaus, dem 1948 nach einem Brand neu errichteten viergeschossigen Mühlengebäude, dem sich in östlicher Richtung anschließenden Speicher, dem in westlicher Richtung angeordneten dreigeschossigen Mehlspeicher, dem Obermüllerwohnhaus (Nr. 4a) und dem zweigeschossigen Funktionsgebäude, einschließlich der vorhandenen mühlentechnischen Ausstattung (Walzenstühle, Transmission) und der wassertechnischen Anlage (Mühlgraben, Turbine), bedeutender kleinerer Industriemühlen-Komplex, der auf besonders eindrucksvolle Weise anhand verschiedener Bauepochen die mühlentechnische Entwicklung erkennen lässt	saniert
Somsdorfer Straße 6	bez. 1836, wahr- scheinlich aber Kern 18. Jhdt.	Zum Rabenauer Grund ; Gasthaus, OG Fachwerk verputzt, Konstruktion erhalten	teilsaniert
		Gedenksteine/-tafeln	
Dresdner Straße 237	1958	Gedenkplatte (Relief) erbaut durch die Mithilfe im Nationalen Aufbauwerk 1958	
Goetheplatz	1902	Stadtplatz mit König-Albert-Denkmal	
Dresdner Straße 288	vor 1900	Im Giebel Nische mit weiblicher allegorischer Figur; Kontext zur Papierfabrik	
Kirchstraße 1	nach 1945	Gedenkstätte für Johannes May	
Leitenweg 2a	1840 Villa, 1793 Gedenk- stein	Einzeldenkmale der o. g. Sachgesamtheit: Herrenhaus, Gedenkstein und historische Wasserstelle (siehe auch Sachgesamtheitsdokument Obj. 09301386, gleiche Adresse); bau- und ortsgeschichtlich sowie gartenkünstlerisch und gartenhistorisch von Bedeutung	
Weißeritzgässchen	1934	Gedenkstein der auf Mühle (1547) verweist „G.R.Mehnert, 1934“, ortsgeschichtlich von Bedeutung	

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



An der Kleinbahn, Buntgarnwerke



An der Spinnerei, Arbeiterhäuser



Hainsberger Straße, Rathaus Hainsberg



Somsdorfer Straße, Walzenmühle



Gasthof Rabenauer Grund



Villa Wolf mit Garten/Einfriedung



Rabenauer Straße, ehem. Wohnhaus



Rabenauer Straße, Produktionsgeb. (I.)



Dresdner Straße 288



Dresdner Straße, Bahnhof



Goetheplatz



Dresdner Straße, Rathaus Deuben



Dresdner Straße 227



Dresdner Straße 236

1.3 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. Dies setzt sich in Teilbereichen auch auf den Gemarkungen Hainsberg und Coßmannsdorf fort.

Im Vergleich zum SOP-Bestandsgebiet überwiegen jedoch nicht die brach liegenden und ungenutzten Flächen, wenngleich zahlreiche Baulücken und auch vereinzelt größere Flächenpotenziale vorhanden sind. Der nördliche Erweiterungsbereich zwischen Poisentstraße und Krönertstraße – auch als Nahversorgungszentrum definiert – ist stark geprägt durch die Wohn- und Geschäftshäuser, die einen vergleichsweise geringen Leerstand aufweisen. Eine ähnliche Struktur, allerdings mit einer offenen Bebauung, findet sich zwischen dem Bahnhof Hainsberg entlang der Dresdner Straße bis hin zur Oberschule Sabel an der Rabenauer Straße. Im südlichen Erweiterungsbereich überwiegt bei den kleineren, privaten Gebäuden die Wohnnutzung.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das Bestandsgebiet im Zusammenhang mit dem Erweiterungsgebiet dient als Versorgungsachse für die Stadtteile Deuben und Hainsberg. Das gesamte Gebiet hat zudem eine Versorgungsfunktion auch für das gesamte Stadtgebiet und teilweise, aufgrund besonderer Einrichtungen wie dem Weißeritzpark Freital oder auch dem Freizeitzentrum Hains, auch darüber hinaus.

Das 2011 erstellte Einzelhandels- und Zentrenkonzept (BBE Handelsberatung) differenziert dabei in folgende Versorgungsstandorte:

- Hauptgeschäftszentren/Geschäftsstraßen
- Nahversorgungszentren
- Nahversorgungslagen (i. d. R. größere Einzelhandelsstandorte)
- Ergänzungsstandorte

Die einzelnen Standorte sind der Anlage, Karte **Gewerbe- und Handelsstandorte**, zu entnehmen.

Für das **Hauptgeschäftszentrum in Deuben** lassen sich folgende Aussagen kurz zusammenfassen:

- traditionelles und gewachsenes, straßenbegleitendes Geschäftszentrum entlang der Dresdner Straße mit unterschiedlicher Besatzdichte in unterschiedlichen Teilbereichen
- durch kleinteilige Fachhandelsstrukturen geprägt, ca. 40 Einzelhandelsanbieter mit einer durchschnittlichen Verkaufsfläche (ohne Lebensmittelmärkte) von ca. 70 m²
- zwei Funktionsschwerpunkte am nördlichen (neues, geplantes Stadtzentrum sowie City-Center) und südlichen Ende (Discounter/Supermarkt in Höhe des Krankenhauses)
- hohe Verkaufsfläche durch drei Lebensmittelmärkte, jedoch mehrheitlich kleinteilige Verkaufsflächen
- **Ziel:** Ausbau der „Knochenstruktur“ des Zentrums, Ausstrahlung der beiden Schwerpunktbereiche soll Zentrum beleben und in der wirtschaftliche Tragfähigkeit sichern
- Potenzialflächen für Verdichtung der Angebotsstrukturen zur Beseitigung von Funktionsunterbrechungen: Areal Goetheplatz/Mozartstraße

Im weitesten Sinne stellt der **Ergänzungsstandort Einkaufszentrum Weißeritzpark Freital** den Gegenpol zum geplanten Stadtzentrum bzw. den südlichen Anker in der Einzelhandelslandschaft von Freital dar. Langfristig kann mit der Etablierung des SOP-Fördergebietes, den Möglichkeiten eines Verfügungsfonds insbesondere im Zusammenhang mit einem Geschäftsstraßenmanagement entlang der Dresdner Straße und im weiteren Verlauf der Rabenauer Straße bis zum Weißeritzpark eine zusammenhängende zentrale Versorgungsachse für die angrenzenden Stadtteile bzw. benachbarten Kommunen geschaffen werden. Der als Ergänzungsstandort definierte Weißeritzpark ist dabei heute schon von Bedeutung und ist zusätzlich über die Kleinbahn und den weiteren ÖPNV gut angebunden. Folgende Aussagen lassen sich zusammenfassen:

- flächengrößter Einzelhandelsstandort von Freital mit umfassendem Branchen- und Anbietermix
- 27 % der Freitaler Einzelhandelsflächen und 26 % der Einzelhandelsumsätze (Stand 2011)
- regionale Ausstrahlung (auch durch Nachbarschaftslage zum Freizeitzentrum), Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktionen
- hohe Akzeptanz des Standortes
- insgesamt 43 Einzelhandelsanbieter zzgl. Gastronomie, Dienstleistungen
- **Ziel:** weiterhin wichtige gesamtstädtische und regionale Versorgungsfunktionen, wichtiger Träger mittelzentraler Versorgungsfunktionen der Stadt

Zum Schutz des Geschäftszentrums Deuben müssen Entwicklungen auf Verträglichkeit mit Entwicklungsperspektiven des Zentrums abgestimmt werden. Eine ganzheitliche Entwicklung im Rahmen des SOP-Gebietes ist zielführend.

Ergänzend sind weitere **Nahversorgungslagen**, die in Wechselwirkung mit den jeweiligen Zentren bestehen, definiert:

- Rabenauer Straße (Versorgung für Hainsberg und Ausstrahlung bis Somsdorf)
- Körnerstraße (eigenständige Versorgungsfunktion für die Deubener Wohngebiete)

Öffentliche und sonstige Einrichtungen

Bezeichnend für die Bandstruktur ist die Anreicherung von stadtteilübergreifenden Funktionen in der Tallage. Im Erweiterungsgebiet befinden sich die **Rathäuser Deuben** (zentrale Verwaltungsfunktionen) und **Hainsberg** (Sitz einiger städtischer Gesellschaften). Unmittelbar angrenzend befinden sich die **Christuskirche Deuben** und die **Hoffnungskirche Hainsberg**. Im Quartier Krönerstraße/Dresdner Straße/Bürgerstraße/Wehrstraße befindet sich die **HELIOS Weißeritztal-Klinik Freital**, ebenfalls mit unmittelbarem Bezug zum Erweiterungsgebiet.

Darüber hinaus ist das SOP-Gebiet gut an die lokalen Bildungs- bzw. Kinderbetreuungseinrichtungen angebunden. Am Rathaus Deuben erfolgte zuletzt ein **Kita**-Neubau. Das **Weißeritzgymnasium** ist an der Wehrstraße gelegen direkt an das Gebiet angrenzend. Die **Standorte der Oberschule Sabel** sind an der Rabenauer Straße bzw. an der Kirchstraße im Gebiet enthalten, direkt neben dem **Johannes-May-Stadion** (SV Hainsberg). Den Abschluss bildet der **Schulcampus in Hainsberg** mit Grund- und Oberschule sowie Turnhalle. Ebenfalls an der Somsdorfer Straße befindet sich noch die **Förderschule**.

Größere **Pflegeeinrichtungen** befinden sich östlich der Weißeritz in Höhe des Windbergparks im Norden sowie am Schulcampus Hainsberg (Somsdorfer Straße) im Süden.

Von besonderer, auch regionaler Bedeutung ist das **Freizeitzentrum Hains Freital**.

Derzeit in Planung sind insbesondere drei Schwerpunkte:

- **Standort Oberschule Sabel** (vorrangig Umfeldgestaltung)
- **Schulcampus Hainsberg** (Sanierung/Erweiterung Oberschule)
- **Ballsäle Coßmannsdorf** (Sanierung und Revitalisierung, Aufwertung Umfeld)



Oberschule, Standort Rabenauer Straße



Außenanlagen Rabenauer Straße



Standort Kirchstraße



Oberschule Hainsberg



Grundschule



Turnhalle



Ballsäle Coßmannsdorf



Außenanlagen



Bühne

Wohnen

Im gesamten Gebiet überwiegen Mietwohnungen. Genaue Angaben zur Zahl der Wohneinheiten und zu Leerständen lagen für die Gebietskulisse nicht vor. Ähnlich wie in anderen Stadtteilen und vergleichbaren Lagen entlang der Hauptverkehrsachsen ist auch im Erweiterungsgebiet ein guter Sanierungsstand bei gleichzeitig niedrigem Leerstand zu verzeichnen. Leer stehende Gebäude sind nur vereinzelt vorhanden.



Weißeritzgässchen



Rabenauer Straße



Zelterstraße

Flächenpotenziale

Im Flächenpotenzialkataster sind zusätzlich zum Bestandsgebiet (siehe Teil B) weitere Flächen definiert:

- **Goetheplatz/Mozartstraße**

Ziel: Entsiegelung, langfristig Wohn- und Gewerbestandort, alternativ Standort für öffentliche Infrastruktur



- **Wehrstraße/Krönertstraße**

Ziel: Quartier am Gymnasium, Wohn- und Dienstleistungsstandort in Fortführung der verdichteten Bebauungsstruktur, Lückenschließung, tw. Freiflächen/Stellplatzeinordnung (u. a. Parkplatz Helios Weißeritztal-Kliniken)



- **Dresdner Straße 288**

Ziel: Brachflächenrevitalisierung, Erhalt des markanten Hauptgebäudes (z. B. Ärztehaus), Entsiegelung/Rückbau weiterer baulicher Anlagen, Prüfung Nachverdichtung im Bereich Dresdner Straße/rückwärtiger Hofbereich (Dienstleistung/Wohnen) (inzwischen Baubeginn sowie Abriss der rückwärtigen Nebengebäude erfolgt)



- **Dresdner Straße 349**

Ziel: Brachflächenrevitalisierung, weitere Entsiegelung sowie Rückbau verbliebener Bausubstanz, langfristig Wohn- und Gewerbestandort zur Schließung der Raumkante zur Dresdner Straße, aufgrund Hochwassergefährdung hinterer Grundstücksbereich als Grünland/Ausgleichsflächen (Entsiegelung)



- **Hainsberger Straße**

Ziel: Grün-/Freiflächengestaltung im Umfeld der Weißeritz, alternativ straßenbegleitend Wohnstandort (inzwischen Prüfung Alternativbebauung)



- **Leitenweg**

Ziel: Brachenrevitalisierung, Renaturierung im Zusammenhang mit der Weiterentwicklung von Flächen entlang der Weißeritz, Außenbereich, Eignung als Ausgleichs- und Grünfläche



1.4 Erschließung und Verkehr

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

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

Straßen

Die zentrale Erschließung im Erweiterungsgebiet erfolgt durch die Dresdner Straße und im weiteren Verlauf über die Rabenauer/Hainsberger Straße. Diese Hapterschließungsstraßen sind zugleich wichtige Verbindungen in die Stadtteile (u. a. Somsdorf) bzw. ins Umland (u. a. Rabenau). Die Straßen sind stark befahren, im südlichen Bereich erfolgt eine nicht unerhebliche Mehrbelastung durch den Weißeritzpark, das Freizeitzentrum Hains bzw. den Naherholungsraum Rabenauer Grund und den damit verbundenen Pkw-Individualverkehr.

Der Ausbaustandard ist überwiegend gut, dies betrifft sowohl die Fußwege und zum Teil auch Radwege. Entlang der südlichen Dresdner Straße wurden entsprechend der Radverkehrskonzeption neue Schutzstreifen angelegt.

Die Trennwirkung der Hauptverkehrsachse in Verbindung mit der angrenzenden Trasse der Bahn sowie dem Verlauf der Weißeritz stellt sich als eine wesentliche, auch gestalterische Herausforderung bei der künftigen Entwicklung im Erweiterungsgebiet dar. Eine weitere Querschnittsverringering entlang der Dresdner und insbesondere der Rabenauer Straße sollte in Betracht gezogen werden.

Aufgrund des schmalen Zuschnitts des Erweiterungsgebietes sind kaum weitere Nebenstraßen enthalten. Wesentliche Schwerpunkte der künftigen Neuerschließung sind im Areal Goetheplatz/Mozartstraße sowie nördlich des Schulcampus Hainsberg (abhängig der weiteren Entwicklung) zu finden.

Ruhender Verkehr

Aufgrund der in weiten Teilen eher offenen Bebauung stellt sich die Situation beim ruhenden Verkehr nicht so prekär dar, wie in den verdichteten Bereichen von Potschappel oder Deuben. Allein die gestalterische Ausformung lässt Potenzial für die weitere Entwicklung, auch und gerade aus stadtklimatischer Sicht. Die teilweise komplette Versiegelung großflächiger Bereiche heizt die innerstädtischen Quartiere bei Extremwetterlagen besonders auf. Eine beispielhafte Gliederung mit Bäumen, wie am Weißeritzpark, ist andernorts zumeist nicht vorhanden.

Schwerpunkte der künftigen Entwicklung sind:

- **Areal Goetheplatz/Mozartstraße** (abhängig der künftigen Entwicklung)
- **Wehrstraße/Krönertstraße** (zzt. temporär, künftig u. a. gestalteter Parkplatz der Klinik)
- **Parkplatz Edelstahlwerk** sowie **Umfeld Versorgungsstandort** Dresdner Straße/Krönertstraße (zzt. nahezu komplett Versiegelung ohne Grün)
- **Dresdner Straße** (in Höhe Dresdner Straße 288 als Ersatzstandort sowie ggf. Bereich der jetzigen Brache Dresdner Straße 349 für Veranstaltungen im Stadion)
- **An der Kleinbahn**

Auszug Luftbild stark versiegelte Bereiche (Pkw-Stellplätze), Standort zwischen Edelstahlwerk und Klinik



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



Parksituation Areal Goethepl./Mozartstr.



Wehrstraße, wildes Parken



Güterstraße



Dresdner Straße, Potenzialfläche



P+R-Platz



Weißeritzpark, Parkplatz mit Großgrün

Ein attraktiver P+R-Standort ist am Bahnhof in Hainsberg entstanden.

Eine Herausforderung wird die Schaffung ausreichender Stellplätze im Rahmen von geplanten Neubauten. Um das Stadtbild nicht durch die Verkehrsfunktion zu dominieren, sollten hier Tiefgaragen, sofern möglich, mit eingeordnet werden. Für das ehem. Sanierungsgebiet Deuben liegt eine Stellplatzbilanz 2016 vor, aus der sich der Bedarf ableiten lässt.



An der Kleinbahn, Potenzialfläche

Eine Herausforderung ist zzt. die Bewältigung des Stellplatzdefizits bei sportlichen Veranstaltungen im Johannes-May-Stadion. Mittelfristig könnte hierfür eine Lösung im rückwärtigen, zzt. brach liegenden Bereich an der Dresdner Straße gefunden werden.

Fuß- und Radwege

Neben straßenbegleitenden Gehwegen sind im Gebiet verschiedene fußläufige Verbindungen vorhanden. Handlungsbedarf besteht teilweise noch an Straßenquerungen. Erhöhte Fußgängeraufkommen gibt es entlang der Hauptgeschäftsstraße in Deuben, zwischen Klinik/Wohngebiet Deuben-Süd und dem Versorgungsstandort sowie im Umfeld des Weißeritzparks.

Querverbindungen über die teils über 200 m breite Bahntrasse sind nur nördlich des Bahnhofs Hainsberg sowie im südlichen Bereich der Dresdner Straße vorhanden.

Ausbaufähig ist die Erschließung des Areals Goetheplatz/Mozartstraße im Rahmen der Neubebauung, die Verbindung zwischen Dresdner Straße und Wehrstraße unter Berücksichtigung der Neuplanung des anvisierten Stellplatzes für die Klinik sowie die Erneuerung bzw. verbesserte Anbindung von Hainsberger und Heilsberger Park. Kritisch ist dabei vor allem die nicht barrierefreie Anbindung des nördlichen Heilsberger Parks, der ausschließlich über eine steile Treppe erreicht werden kann. Ebenso ist der Haltepunkt Hainsberg-West nur über eine Treppe erreichbar. Auch die Erschließung des Weißeritzzecks am Zusammenfluss von Roter und Wilder Weißeritz ist zu prüfen. Dieser Bereich von Freital ist zurzeit nicht erlebbar.

ÖPNV

Neben dem Bahnhof Deuben im Bestandsgebiet ist der Bahnhof Hainsberg sowie der Haltepunkt Hainsberg-West im Gebiet. Die Weißeritztalbahn startet am Bahnhof Hainsberg, verlässt die Bahnstrecke Dresden-Freiberg in Höhe des Weißeritzzusammenflusses und führt am Weißeritzpark vorbei in den Rabenauer Grund. Sie ist eine der ältesten dampfbetriebenen Schmalspurbahnen und dient vorrangig dem Tourismus, weniger dem öffentlichen Personennahverkehr.

Der ÖPNV spielt sowohl für die innerstädtische Verbindung als auch für die Verbindung zum Oberzentrum Dresden und als Anbindung an die Naherholungsräume Rabenauer Grund und Tharandter Wald eine entscheidende Rolle, wobei vor allem die Verflechtung mit Dresden Entwicklungspotenziale für die Stadt Freital birgt.

1.5 Grün und Ökologie

Das Erweiterungsgebiet zeichnet sich durch einen vergleichsweise hohen Versiegelungsgrad aus. Dies liegt zum einen an den verdichteten Bereichen in Deuben, zum anderen an Handels- und Gewerbestandorten mit einer fast vollflächigen Versiegelung des Umfeldes. Darüber hinaus ist das Gebiet jedoch sehr gut in übergeordnete Grünbereiche eingebunden. Künftig gilt es, diese Potenziale weiter zu vernetzen und im Kleinen auch innerhalb des Gebietes zu stärken.

Von entscheidender Bedeutung und prägend für die Tallage ist der **Verlauf der Roten und Wilden Weißeritz** die sich nach dem Zusammenfluss als Vereinigte Weißeritz südöstlich des Gebietes befindet. Die Potenziale der Nähe zum Gewässer sind insbesondere an folgenden Standorten weiter auszubauen:

- neues Stadtzentrum in Deuben (Bestandsgebiet)
- südlicher Bereich der Dresdner Straße unter Einbeziehung der brach liegenden Flächen
- Bereiche, die an die Wilde Weißeritz angrenzen bis zum Zusammenfluss
- Bereiche an der Roten Weißeritz nördlich des Weißeritzparks



Vereinigte Weißeritz, Rabenauer Str.



Wilde Weißeritz, Höhe Haltepunkt



Rote Weißeritz, Höhe Freizeitzentrum

Inzwischen sind zahlreiche Hochwasserschutzmaßnahmen umgesetzt.

Im Gebiet befinden sich folgende kleinere bzw. größere **Parkanlagen**

- **Goetheplatz**
- **Stadtpark am Deubener Rathaus**
(weiteres Potenzial für Ergänzung eines Stadtplatzes zur Bahnhofstraße hin)
- **Vorplatz am Bahnhof Hainsberg** (Potenzial Gestaltung Aufenthaltsflächen)
- **Heilsberger Park** (nördlicher und südlicher Teil, zzt. Defizite bei der Erschließung insbesondere im nördlichen Bereich, Freigut)
- **Hainsberger Park** (östlicher, gestalteter Bereich sowie westlicher, ungestalteter Bereich)

Darüber hinaus sind einigen denkmalgeschützten Objekten (Villen) größere Gartendenkmale einschließlich der Einfriedung zugeordnet.

Die stadtoökologische Situation des Gebietes wird erheblich durch die natürlichen Waldbestände des Windberges, des rechten Weißeritzufers sowie in Coßmannsdorf vom Rabenauer Grund und den Waldbeständen am Backofenfelsen mitbestimmt.



Zusammenfluss der Weißeritz mit Bahntrasse und Gartenanlagen.



Blick auf die Parkanlagen Heilsberger Park und Hainsberger Park (im Hintergrund)

2 Probleme und Potenziale

Probleme	Potenziale
Städtebauliche Struktur	
sehr differenzierte, teils bruchstückhafte bauliche Struktur entlang der knapp 4 km langen Entwicklungsachse zwischen Deuben und Hainsberg	Ausbildung, Erhalt und Weiterentwicklung städtebaulich wirksamer Stadtteilbereiche: weitgehend geschlossene Strukturen in Deuben, offene Strukturen in Hainsberg und Coßmannsdorf
hoher Anteil an Baulücken im nördlichen Bereich entlang der Dresdner Straße, weitere Potenzialflächen vor allem am Goetheplatz sowie im südlichen Bereich der Dresdner Straße und in Hainsberg	Nachverdichtungspotenziale für kerngebietstypische Nutzungen in Kombination mit Wohnen Entwicklung von sonst kaum verfügbaren großflächigen Standorten in guter Lage (Goetheplatz)
Nebeneinander verschiedener baulicher Strukturen, die sich nicht zu einem Ensemble fügen	Möglichkeiten der baulichen Neuordnung unter Berücksichtigung spezifischer Strukturmerkmale
Verkehrsanlagen (Straße/Bahn) sowie im südlichen Bereich die Gewässerläufe der Roten und Wilden Weißeritz zerschneiden das Gebiet, deutliche Trennwirkung	sehr gute Erreichbarkeit bzw. Anbindung als Standortvorteil für Wohnen, Handel und Dienstleistung in der Achse Deuben - Hainsberg
ungenutzte Freiraumpotenziale und fehlende städtebauliche Einbindung der Weißeritz	Flusslandschaft als ausbaufähiges Freiraumpotenzial und markantes Element der Stadtstruktur
Bausubstanz	
sehr geringer Anteil an Gebäuden mit Sanierungsbedarf, hier jedoch teils dringender Handlungsbedarf u. a. aufgrund jahrelangem Komplettleerstand	Sanierung oder Ersatzneubau, Fokussierung auf Bestandsnachnutzung und Ergänzung im Rahmen der Baulückenverdichtung
geringer architektonischer Anspruch vieler Gewerbe- und Handelsstandorte mit starker Prägung durch den Pkw-Kundenverkehr	hohe Denkmaldichte, zahlreiche Gebäude mit stadtbildprägender Architektur und hohem Wiedererkennungswert (u. a. Rathäuser Deuben und Hainsberg, Villen und Arbeiterhäuser, umgenutzte Fabrikgebäude wie die ehem. Buntgarnwerke sowie das Gebäudeensemble Walzenmühle)
Mängel an öffentlichen Einrichtungen konzentrieren sich vor allem auf die Ballsäle Coßmannsdorf sowie die Oberschule in Hainsberg, damit verbunden hoher finanzieller Sanierungsaufwand	bauliche Weiterentwicklung des Schulcampus Hainsberg unter Nutzung der Synergieeffekte der räumlichen Nähe verschiedenster Einrichtungen und der guten Anbindung, Sanierung der Ballsäle als Alleinstellungsmerkmal für Hainsberg und die Stadt u. a. hinsichtlich der künftigen Veranstaltungskapazitäten

Probleme	Potenziale
Nutzung und Funktion	
geringes Zusammenspiel der vorhandenen Einrichtungen, geringe Synergien u. a. aufgrund der großen Entfernungen und teilweise vorrangigen Ausrichtung auf den Pkw-Kundenverkehr	Mischung verschiedener privater und öffentlicher Versorgungs- und Dienstleistungsfunktionen, Anbindung an die jeweiligen Zentren wie das Stadt(teil)zentrum in Deuben sowie den Weißeritzpark, Attraktivierung der „Flanierbereiche“
teils fehlende Einbindung der Verkehrsknotenpunkte (Barrierefreiheit, Umfeldgestaltung etc.)	Steigerung der ÖPNV-Nutzung durch Attraktivierung der Schnittstellen (Pkw/Fahrrad/Fußgänger/ÖPNV)
Lärm- und Staubemissionen beeinträchtigen Wohn- und Aufenthaltsqualität für Anwohner und Besucher insbesondere an der Dresdner Straße/Bahntrasse	Straßenraumgestaltung und funktionale Neuordnung in Teilbereichen
Funktion/Wahrnehmung als Geschäftsachse nur im Ansatz gegeben	Anknüpfungspunkte für Funktionsanreicherung sind vorhanden, sowohl im Bestand als auch im Neubau
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	Umsetzung der Radverkehrskonzeption als Basis der Umgestaltung der Dresdner Straße, Realisierung neuer Wegeverbindungen
derzeitige Nutzungen und städtebauliche Strukturen forcieren Pkw-Nutzung, starke Prägung und hoher Anteil defizitärer Bereiche (insbesondere Umfeld Einzelhandelsstandorte Bereich Dresdner Straße/Güterstraße/Krönertstraße)	Stellplatzbedarf an verschiedenen Standorten für unterschiedliche Nutzergruppen/Anlässe gedeckt, stärkere Einbindung von Tiefgaragen bei Neubauvorhaben sowie Grüngestaltung großflächiger Parkplätze (Raumkanten/Verschattung der Stellplätze)
Freiflächen und Grün	
geringe Qualität einiger großflächiger Grünbestände, erheblicher Anteil an funktionslosen Freiflächen	Potenzial einer Park/Landschaft Weißeritz entlang der Flussläufe im südlichen Bereich, naturnahe Gestaltung
hoher Versiegelungsgrad (auch auf ungenutzten Flächen)	Potenziale für strukturreiche Freiraumgestaltung auch im Zusammenhang mit Stellplätzen und Gewerbeflächen
teils fehlende bzw. ausbaufähige Grünvernetzung	Anbindung an Großgrünbestände
geringe Erlebbarkeit der für Freital prägenden Fließgewässer Rote und Wilde Weißeritz sowie am Zusammenfluss Vereinigte Weißeritz	Potenzial einer Park/Landschaft Weißeritz entlang der Flussläufe im südlichen Bereich, neue Aufenthaltsflächen am Wasser

3 Fotodokumentation

3.1 Charakteristische Bebauung im Gebiet



Im nördlichen Bereich der Dresdner Straße in Deuben findet sich eine sehr durchmischte, zumeist geschlossene Bebauung.

Neben denkmalgeschützten Gebäuden finden sich eine Vielzahl unterschiedlicher Baustile.



Im südlichen Bereich der Dresdner Straße in Hainsberg überwiegt eine offene Baustruktur mit größeren, teils gründerzeitlichen Einzelgebäuden.

Im Wechsel mit einzelnen Gewerbestandorten herrscht auch hier eine hohe funktionale Mischung vor.



In Coßmannsdorf (hier An der Spinnerei) sind zumeist zweigeschossige Wohngebäude vorhanden.

Die denkmalgeschützte Siedlung entstand im Zusammenhang mit den ursprünglich benachbarten Buntgarnwerken (heute Weißeritzpark) und ist weitgehend saniert.



Am Schulcampus (hier: Zu den Kleingärten) sind teils villenähnliche Gebäude in einem sehr grünen Wohnumfeld eingebettet.

3.2 Objekte mit Sanierungsbedarf



Nur wenige Gebäude im nördlichen Erweiterungsbereich sind sanierungsbedürftig. Wie hier in der Zelterstraße ist der Zustand jedoch teils stark defizitär, oft geprägt durch langjährigen Leerstand.



Das Wohnquartier um die Deubener Kirche ist weitgehend intakt, in den letzten Jahren/Jahrzehnten sind zahlreiche Neubauten entstanden. Ausnahme ist der nördliche Bereich der Langen Straße mit leer stehender Bausubstanz und Flächen, die einer Neuordnung bedürfen.



Auch in Hainsberg lässt sich der Sanierungsbedarf – wie hier an der Rabenauer Straße – auf wenige Einzelgebäude eingrenzen.



Neben der Oberschule Hainsberg sind die Ballsäle Coßmannsdorf ebenfalls stark sanierungsbedürftig. Neben der Bausubstanz und der inneren Ausstattung ist eine Sanierung der Außenanlagen notwendig.

3.3 Flächenpotenziale



Größte Potenzialfläche im Erweiterungsgebiet ist das Areal Goetheplatz/Mozartstraße. In den letzten Jahren sind ein Parkplatz an der Dresdner Straße sowie die Kindertagesstätte an der Zelterstraße entstanden.



Eine ganzheitliche Konzeption für das Areal steht noch aus. Im Rahmen der Neubebauung sollte die Raumkante zum Goetheplatz aber auch die Gestaltung zur Poststraße eine wichtige Rolle spielen.



Der rückwärtige Bereich der Dresdner Straße ist insbesondere in Hainsberg von größeren potenziellen Neuordnungflächen geprägt. Die Garagenanlagen Zum Güterbahnhof prägen das Umfeld negativ.



Die großflächig versiegelten Flächen (hier Güterstraße) wirken sich ungünstig auf das Mikroklima der Stadt aus, da sie in der Tallage zur Überhitzung beitragen. Der Standort zwischen Güterstraße und dem Wohngebiet Deuben-Süd wird vorrangig als Stellplatzfläche genutzt. Im Zusammenhang mit den benachbarten Versorgungseinrichtungen bieten sich hier Entwicklungspotenziale für die Zukunft. Berücksichtigt werden muss der Stellplatzbedarf der benachbarten Gewerbestandorte.

3.4 Auswahl an bedeutenden Nutzungen im Gebiet



Das Rathaus Deuben ist neben dem Rathaus Potschappel zentraler Verwaltungsstandort der Stadtverwaltung. Eine weitere Stärkung diesen Bereichs wird durch die Entwicklung des Areals Goetheplatz/Mozartstraße erfolgen.



Mit der Kindertagesstätte an der Zelterstraße wurde eine moderne Einrichtung mit sehr guter Erreichbarkeit geschaffen. Sie bietet Erweiterungspotenzial auf dem benachbarten, noch unbebauten Areal.



Die Hauptgebäude der Oberschule Sabel an der Rabenauer Straße sowie an der Kirchstraße sind weitgehend saniert. Das Umfeld bzw. der Schulhof, insbesondere an der Rabenauer Straße, bietet jedoch keine Aufenthaltsqualität und sollte aufgewertet werden. Auch ein gestalteter Abschluss (z. B. grüne Raumkante) zum Kreuzungsbereich ist zu empfehlen.



Die Weiterentwicklung des Schulcampus Hainsberg spielte in den letzten Jahren eine entscheidende Rolle. Neben der Grundschule, dem Hort und der Turnhalle befindet sich auch die Oberschule vor Ort. Dieses Gebäude soll in den nächsten Jahren saniert und erweitert werden. Kurzfristig ist ein zusätzlicher Standort für eine Kindertagesstätte einzuordnen.



Die Ballsäle Coßmannsdorf – unmittelbar an der Kleinbahntrasse gelegen – sind das größte Sanierungsvorhaben im Erweiterungsgebiet.



Neben dem Weißeritzpark als zentraler Versorgungsstandort für die südlichen Stadtteile von Freital und das Umland ist das Freizeitzentrum Hains ein wichtiger Anlaufpunkt im Sport- und Freizeitbereich.

3.5 Straßen und Verkehr



Obwohl weitgehend intakt hat der gesamte Verlauf der Dresdner Straße im Bereich der verdichteten Bebauung deutliches Aufwertungspotenzial, insbesondere bei den Außenanlagen bzw. im Fußwegbereich. Die Attraktivität der Geschäftslagen wird sich daran messen lassen. Die Barrierefreiheit sollte umfassend hergestellt werden. Barrieren im Fußwegbereich sollten vermieden werden.



Die den Geschäften vorgelagerten Bereiche laden kaum zum Flanieren ein. Zwischengelagerte attraktive Aufenthaltsbereiche wie der Park am Rathaus Deuben bilden die Ausnahme.

Die Außenwirkung der Geschäfte sowie der gesamten Geschäftsstraße ist u. a. mit gemeinsamen Maßnahmen der Händler deutlich steigerungsfähig.



Attraktiv gestaltete Parkplätze laden zum Umsteigen auf den ÖPNV ein. Mit den Schnittstellen zu den Bahnhöfen Deuben, Hainsberg und Hainsberg-West, zur Weißeritztalbahn sowie den Buslinien ist grundsätzlich ein sehr gutes Angebot vorhanden. Der Fahrradverkehr wird durch die Umsetzung der Radwegkonzeption (u. a. Angebotsstreifen Dresdner Straße) gefördert.



Die Versorgungsfunktion des Mittelzentrums wird deutlich an den Angeboten, u. a. im erweiterten Fördergebiet mit dem Weißeritzpark. Eine attraktive Gestaltung und Anbindung sowohl für Pkw aber gerade auch für Fußgänger und Radfahrer sowie eine Gestaltung der Platzflächen und entlang der Straßen mit grünordnerischen Maßnahmen verbessert das Stadtbild und ist beispielgebend für vergleichbare Standorte mit noch hohen Defiziten an der Dresdner Straße.

3.6 Ungeordnete Freiflächen



Der Übergang zwischen Goetheplatz (als Parkanlage) und dem benachbarten Areal muss im Rahmen der Neubebauung neu gelöst werden. Neben einer definierten Raumkante sollte der Bezug des gesamten Areals zum Windberg durch die Einordnung von Sichtachsen erhalten bleiben.



Als Startpunkt der Weißeritztalbahn wurde der Bahnhof Hainsberg in den letzten Jahren als ÖPNV-Schnittstelle mit Stellplätzen sowie Fahrradabstellanlagen am gestalteten Vorplatz weiter ausgebaut. Potenzial bleibt in der Steigerung der Außenwirkung. Der vorgelagerte Park sollte als Aufenthaltsbereich neu gestaltet werden.



Der Uferbereich der Wilden Weißeritz sowie die angrenzenden Grünanlagen weisen zum Teil deutliche Defizite auf. Hochwasserschäden wurden in den letzten Jahren zum Teil bereits umfassend behoben, eine Aufenthaltsqualität bzw. eine Erlebbarkeit insbesondere des Zusammenflusses mit der Roten Weißeritz ist nicht vorhanden. Auch die Schnittstellen zu den angrenzenden Parkanlagen Heilsberger und Hainsberger Park, zum Schulcampus Hainsberg sowie den Wohnsiedlungen sind ausbaufähig.



Im Hainsberger Park (östlicher Kernbereich) sind vorrangig die Wege zu erneuern, um die Barrierefreiheit vor allem für die angrenzenden Einrichtungen (Förderschule, Seniorenzentrum sowie Schulcampus Hainsberg) herzustellen. Der westlich angrenzende Bereich der als Gartendenkmal ausgewiesenen Parkanlage ist inzwischen weitgehend verwildert.

4 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.

Mit der nunmehr erfolgten Erweiterung des SOP-Gebietes als großflächiges Fördergebiet in den Stadtteilen Deuben und Hainsberg ist auch ein großer Teil des ursprünglichen Sanierungsgebietes wieder mit enthalten. Das zeigt sich deutlich daran, dass der Sanierungsstand der Gebäudesubstanz als sehr hoch einzuschätzen ist.

Im Vorfeld der Gebietserweiterung, insbesondere im Zusammenhang mit dem Schlüsselvorhaben Ballsäle Coßmannsdorf, fanden zuletzt im Juli Abstimmungsgespräche zwischen SMI, SAB, Stadt, STEG und den Gesellschaften statt. Neben der Gebietskulisse wurden Schwerpunktmaßnahmen diskutiert sowie Herausforderung bei der künftigen Umsetzung.

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 im Rahmen der Fortschreibung des gesamtstädtischen Entwicklungskonzeptes

Von Mitte August bis Mitte September läuft eine umfassende Bürgerumfrage. Die Bürgerinnen und Bürger wurden aufgerufen, sich aktiv am Stadtentwicklungsprozess und hier vor allem auch auf Stadtteilebene zu beteiligen. Neben der allgemeinen Bewertung der Stadt und des eigenen Stadtteils sind Fragen zu den Themenkomplexen „Wohnen, bauliche Entwicklung und Leerstand“, „Internet“, „Tourismus“, „Kultur- und Freizeitangebote“, „Daseinsvorsorge und Erreichbarkeit“ sowie „Mobilität“ gestellt worden. Darüber hinaus gibt es die Möglichkeit, weitere Themen, Schwerpunkte, Wünsche oder Hinweise etc. zu benennen. Die Auswertung ist bis Oktober 2018 geplant und lässt auch Rückschlüsse auf einzelne Stadtteile zu. Es war sowohl die Teilnahme über den Fragebogen im Freitaler Anzeiger als auch online möglich. Mit Stand 16.09.2018 (Umfrageende) waren aus den einwohnerstarken Stadtteilen Deuben und Hainsberg, in denen das erweiterte Fördergebiet liegt, 75 bzw. 60 online-Fragebögen ausgefüllt worden. Dies entsprach rund ein Viertel aller Teilnahmen im gesamten Stadtgebiet.

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.

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. das geplante Ärztehaus Dresdner Straße 288 und die Ballsäle Coßmannsdorf gehören.

Akteure vor Ort

Unter dem Dach des **Sozialen Netzwerks Freital.Net/z** ist die **Akteursrunde Hainsberg, Somsdorf und Coßmannsdorf** aktiv. In jüngerer Vergangenheit wurde beispielsweise der Rundwanderweg „**Hainsberg mit allen Sinnen**“ entwickelt, beschrieben und sukzessive um weitere Elemente (Infotafeln, Tierspuren etc.) erweitert. Der Rundwanderweg umfasst große Teile des südlichen Erweiterungsgebietes. Er beginnt am Rathaus Hainsberg und führt entlang des Weißeritzgässchens und der Rabenauer Straße schließlich über die Dresdner Straße und die Bahntrasse zum Hainsberger Freigut (außerhalb der Gebietskulisse). Vom Backofenfelsen bietet sich ein guter Blick auf das südliche Erweiterungsgebiet. Von da aus führt der Weg an den Parkanlagen Heilsberger und Hainsberger Park entlang und informiert über die heute weitgehend denkmalgeschützten Objekte Freigut Heilsberg, Walzenmühle, Gasthaus „Zum Rabenauer Grund“ sowie die Kammgarnspinnerei (heute Weißeritzpark).

5 Stadtteilkonzept

Mit der Durchführung der Gesamtmaßnahme soll eine funktionale und städtebauliche Aufwertung des gesamten Fördergebietes erreicht werden. Im Wesentlichen sind dabei vier Schwerpunkte der künftigen Entwicklung im Erweiterungsgebiet vorgesehen, die teilweise durch Maßnahmen schon umgesetzt werden:

- **Ballsäle Coßmannsdorf**, Sanierung und Revitalisierung des Kultur- und Freizeitstandorts
- **funktionale und städtebauliche Neugestaltung des Hauptgeschäftszentrums Dresdner Straße**, Nutzung der Flächenpotenziale
- **Schulcampus Hainsberg**, Stärkung des Bildungsstandortes
- **Park/Landschaft Weißeritz**, grünordnerische Vernetzung von Stadt und Landschaft

Im Rahmen der Gebietserweiterung und neuerlichen Fortschreibung des Konzeptes wurden diese mit umfassenden Sanierungs- und teilweise auch Neubaumaßnahmen sowie der Neugestaltung von Grün- und Freiflächen verbundenen Ziele in einem räumlichen Leitbild (vgl. Umsetzungsstrategie) festgehalten. Zu den Schwerpunktmaßnahmen der Sanierung der Ballsäle Coßmannsdorf und der Oberschule Hainsberg liegen bereits konkrete Planungen vor.

Im Zusammenhang mit dem Bestandsgebiet SOP besteht mit den geplanten und potenziellen weiteren Maßnahmen die Chance einer gesamtheitlichen Entwicklung der Achse Deuben – Hainsberg. Die Zielstellungen variieren dabei abhängig der vorhandenen Stadtstruktur.

Entlang der Hauptgeschäftsstraße Dresdner Straße insbesondere in Deuben, im weiteren Verlauf aber zum Teil auch in Hainsberg, liegt die funktionale Stärkung und weitere Gestaltung und Aufwertung der Straße sowie der anliegenden Quartiere im Vordergrund.

Im südlichen Teilbereich von Coßmannsdorf spielen die Kultur- und Freizeitstandorte sowie die Bildungseinrichtungen im Zusammenhang mit der Anbindung der Stadt an dem Landschaftsraum eine wichtige Rolle.

Im Zusammenhang mit den Ankerpunkten Stadt(teil)zentrum Deuben (vgl. Teil B SEKO) und dem Weißeritzpark in Hainsberg/Coßmannsdorf muss es gelingen, das gesamte erweiterte Fördergebiet als wichtige zentral gelegene Funktionsachse der Stadt Freital zu stärken. Bereits heute hat das gesamte Gebiet eine multifunktionale Ausrichtung. Diese Entwicklung soll gestärkt werden.

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:

- **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 stadtoökologischen Aspekten

5.1 Funktionale Entwicklung

Städtebauliche und funktionale Entwicklungsabsichten bedingen einander. Die Missstände sind dabei nicht so gravierend wie im Fall des Bestandsgebietes, wo im engen räumlichen Zusammenhang starke städtebauliche und funktionale Defizite vorhanden sind. Im Erweiterungsgebiet ist der Handlungsbedarf räumlich differenziert und bedarf unterschiedlicher Ansätze.

Gebäudenutzung im Bestand

Priorität hat auch im Erweiterungsgebiet die Entwicklung des vorhandenen Gebäudebestandes. 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, dies nicht nur in Deuben sondern im gesamten Bereich weiterführend über die Rabenauer Straße bis hin zum Weißeritzpark. Ziel bleibt dennoch die Ausbildung differenzierter Zentren mit unterschiedlichen Schwerpunkten.

Ansiedlung stadtzentraler Funktionen

Der Handlungsleitfaden zur Umsetzung der Einzelhandels- und Zentrenkonzeption formuliert unterschiedliche Handlungsschwerpunkte, die sich auf das erweiterte Fördergebiet übertragen lassen, so u. a.:

- **Geschäftsstraßen Deuben** (und Potschappel) mit oberster Priorität als erlebbares Versorgungszentrum mit Stadtidentität für Einwohner und Besucher
- **Handel mit Schlüsselrolle** für attraktive Geschäftsstraßen und deren Perspektiven
- **Investitionen** sind gezielt zu darauf zu lenken
- **Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten** sind den zentralen Versorgungsbereichen vorbehalten
- **mittelzentrale Versorgungsfunktionen** in wechselseitiger Standortentwicklung zwischen den A-Zentren (u. a. Geschäftsstraße Deuben) und dem Ergänzungsstandort Weißeritzpark
- **Nahversorgungslagen** ergänzen die zentralen Versorgungsbereiche für flächendeckende, fußläufige Nahversorgung
- **Ansiedlung strukturprägende Einzelhandelsbetriebe** mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten, ab Größenordnung von 100 m² Verkaufsflächen in zentralen Versorgungsbereichen (strukturprägende Anbieter und attraktive Frequenzbringer)

Basis einer erfolgreichen Gebietsentwicklung im Erweiterungsgebiet 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.

Handel/Dienstleistung

Kundenorientierte Funktionen sind die Schwerpunktfunktion vor allem entlang der Dresdner Straße. Ein wichtiger Ansatz ist neben der Leerstandsbekämpfung der Lückenschluss der zahlreichen Baulücken und teils größeren Flächenpotenziale, wie im am Rathaus Deuben angrenzenden Areal Goetheplatz/Mozartstraße. Die Baulücken und Flächenpotenziale bieten die Chance, die Dresdner Straße als Flaniermeile wieder zu beleben, dabei wird eine Mischnutzung mit innerstädtischen Wohnformen angestrebt, um kurze Wege zu erreichen. Ein Verfügungsfonds zusammen mit den Akteuren vor Ort, vor allem den Händlern, kann als Basis kleinteiliger Maßnahmen eingerichtet werden.

Gastronomie und Beherbergung

Das gastronomische Angebot ist teils ausbaufähig, es sind jedoch bereits zahlreiche Angebote vorhanden, so u. a. im Weißeritzpark aber auch in einigen Gasthäusern. Im Rahmen der künftigen Gebietsentwicklung mit der angestrebten weiteren Verdichtung der Stadtquartiere ist die Ansiedlung weiterer Imbiss- und Bistroangebote ebenso wie höherwertiger gastronomischer Einrichtungen und Spezialitätenrestaurants denkbar.

Kultur und Freizeit

In den Mittelpunkt der weiteren Entwicklung rückt die Sanierung und Wiederbelebung der gesamten Räumlichkeiten der Ballsäle Coßmannsdorf. Das Gebäude hatte in der Vergangenheit starke Hochwasserschäden erlitten, die nach wie vor nicht vollständig behoben worden sind. Das Nutzungskonzept wird derzeit weiter konkretisiert, einige Schwerpunkte können aber bereits benannt werden:

- Angebot von ganzjährigen Veranstaltungen, die bisher zumeist aufgrund fehlender Räumlichkeiten nicht in Freital stattfinden konnten
- Integration von Freitaler Veranstaltungen als identitätsstiftende Maßnahme und gesamtgesellschaftlicher Ansatz
- vorrangig Integration von nicht-kommerziellen Veranstaltungen (mindestens Erhaltungskosten erwirtschaften, kaum Rendite wahrscheinlich)
- Unterstützung der Vereine (Räumlichkeiten, keine großen Kostenbeiträge möglich)
- Rahmenbedingungen für Veranstaltungen schaffen (Ausstattung, Kegelbahn etc. - keine öffentliche Gaststätte/feste Verpachtung geplant)
- Integration Jugendclub und DRK

Wie in der Umsetzungsstrategie benannt, soll neben der Sanierung der Gebäudesubstanz auch das Umfeld weiter aufgewertet werden.

Öffentliche Einrichtungen

Um das Funktionsspektrum in den zentralen Bereichen abzurunden, ist die Ansiedlung einer öffentlichen Einrichtung mit Publikumsverkehr wünschenswert. Geprüft wird zzt. die Realisierung eines Behördenstandortes am Goetheplatz. Das größte Flächenpotenzial bietet hierfür ausreichend Raum, um zum einen die Raumkante zum Goetheplatz zu schließen, zum anderen aber auch das gesamte Quartier städtebaulich neu zu definieren. Zum Rathaus Deuben könnte ein kleiner Stadtplatz eingeordnet werden.

Wohnen

Das erweiterte Fördergebiet ist Schnittstelle zu den größeren Siedlungen in Hainsberg, Coßmannsdorf und Schweinsdorf (Raschelbergsiedlung). Gleichzeitig erfüllt das Gebiet eine wichtige Versorgungsfunktion für den ländlich geprägten Stadtteil Somsdorf sowie die Stadt Rabenau.

Der Schwerpunkt liegt damit auf dem Versorgungszentrum. Dennoch haben sich in den Quartieren entlang der Dresdner Straße und im weiteren Verlauf der Rabenauer Straße und Hainsberger Straße attraktive Wohnquartiere etabliert. Oftmals findet eine starke Durchmischung mit Handel und Dienstleistung in den Erdgeschosszonen statt. Dies trifft vor allem auf die teils gründerzeitlich geprägte Blockrandstruktur entlang der Dresdner Straße in Deuben zu. Angrenzend an das erweiterte Fördergebiet sind Wohnlagen der Nachkriegszeit bis hin zum industriellen Geschosswohnungsbau zu finden. Langfristig ist gerade in Deuben-Süd eine weitere Anpassung der Strukturen, auch im Sinne einer Nachverdichtung vorstellbar.

Im Gebiet selbst liegt der Fokus im Bestand. Die zahlreichen Baulücken und vereinzelt auch größeren Flächenpotenziale bieten jedoch auch Chancen für den mehrgeschossigen Wohnungsbau (sowohl Miete und Wohneigentum). Damit können in Ergänzung zum Bestand auch neue Standards bzw. neue Wohnformen etabliert werden.

Die Einwohnerschaft aus dem Bestand aber auch aus künftigen Neubauprojekten des unmittelbaren Einzugsgebietes, d. h. aus den zu Fuß und per Rad sicher zu erreichenden Quartieren stellt ein wichtiges Kundenklientel für die Einrichtungen und Angebote entlang der Hauptgeschäftsachse sowie für die Stadtteilzentren (vgl. Teil B) dar. Folgerichtig muss das Augenmerk auch auf die Stärkung und den Ausbau der Wohnfunktion gelegt werden.

Auch im Erweiterungsgebiet ist die Belastung entlang den Hauptverkehrsstraßen sowie entlang der Bahn nicht zu vernachlässigen. Der unmittelbare Bezug zur Weißeritz, die zentrale Lage und die gute Erreichbarkeit der benachbarten Landschaftsräume wie am Windberg, dem Rabenauer Grund sowie den Weißeritztalhängen Richtung Tharandt sind jedoch ein attraktiver Ausgleich. Gleichzeitig wandelt sich das Erscheinungsbild der Dresdner Straße und entlang der Achse durch neue Verkehrslösungen und mehr Stadtgrün.

Im Zusammenhang mit der Erschließung neuer Wohnbauflächen sollte daher der Innenentwicklung Vorzug gegeben werden, da i. d. R. keine neuen Erschließungsanlagen notwendig sind. Der grünen Mobilität wird aufgrund der kurzen Wege damit der Vorrang gegeben. Auch wesentliche öffentliche Einrichtungen sind zu Fuß oder per Rad gut erreichbar.

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 – das umso mehr, da in Teilbereichen ein vergleichsweise hoher Anteil denkmalgeschützter Bausubstanz vorliegt.

Freiflächen und öffentliche Grünanlagen

Das erweiterte Fördergebiet zeichnet sich durch die enge Tallage aus. Die Weißeritz tangiert oder durchfließt das Gebiet.

Gleichzeitig ist das Gebiet eingeschlossen zwischen der Bahntrasse und den großflächigen Industriearealen u. a. des Edelstahlwerks im Nordwesten und den Gewerbearealen östlich der Weißeritz in Hainsberg. Die Anbindung und Verteilung an Grünflächen ist damit sehr unterschiedlich ausgeprägt.

Das SOP-Bestandsgebiet sowie der nördliche Teilbereich insgesamt profitieren einerseits von den Grün- und Freiräumen am Neumarkt und Windbergpark mit dem Bezug zum Windberg und andererseits von kleinen Parkanlagen und Platzflächen wie dem Goetheplatz und dem Sachsenplatz. Ähnlich wie am Sachsenplatz sind auch am Goetheplatz weitere Aufwertungsmaßnahmen notwendig.

Im weiteren Verlauf Richtung Hainsberg gibt es nahezu keine grünen Aufenthaltsflächen. Umso wichtiger sind die Entwicklung kleinerer Platzbereiche wie am Bahnhof Hainsberg und die Anbindung insbesondere in Coßmannsdorf an den umgebenden Landschaftsraum. Die Parkanlagen Heilsberger und Hainsberger Park sind dabei weiterzuentwickeln, zum Teil auch aus gartendenkmalpflegerischer Sicht. Der Zugang zur Weißeritz und die Erlebbarkeit der Flußlandschaft sind Potenziale, die es mit gestalterischen Maßnahmen zu heben gilt. Aufgrund der Hochwassersituation wird dabei eine naturnahe Gestaltung unter Berücksichtigung und Einbeziehung der vorhandenen Kleingartenanlagen angestrebt.

Erschließung

Im Zuge der Erschließung der Grün- und Freiflächen sowie neuer Flächenpotenziale und in Ergänzung zur bestehenden Situation in den Quartieren und entlang der Hauptverkehrsachsen ist die fußläufige Anbindung sowie die Radwegeerschließung teilweise neu zu ordnen.

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, wie bereits im Bestandsgebiet, drei Maßnahmenschwerpunkte.

Zum Ersten ist es notwendig, **neue bzw. bestehende Stadtquartiere zu erschließen**

- Areal Goetheplatz/Mozartstraße
- Schulcampus Hainsberg

Zweitens ist es notwendig, die **Trennwirkung der Hauptverkehrsstraßen** durch geeignete Querungshilfen für Fußgänger oder verringerte Straßenquerschnitte zu mildern, Anlagen für Radfahrer zu schaffen und gleichzeitig die Wünsche der Gewerbetreibenden für den Außenraum zu berücksichtigen. Handlungsbedarf wird insbesondere an folgenden Punkten gesehen:

- Prioritär Dresdner Straße im nördlichen Bereich
- Ergänzend Dresdner Straße im südlichen Bereich sowie weiterführend Rabenauer Straße

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 Maßnahmenswerpunkt mit dem Ziel, das Zusammenspiel der verschiedenen Funktionsbereiche besser zu nutzen, besteht in deren **fußläufigen Anbindung** sowie der **Vernetzung der Radwegeverbindungen** (Alltags- und Freizeitradverkehr).

In Hainsberg existiert bereits ein Rundwanderweg, der die Stadt aber auch den Landschaftsraum erlebbar macht. Dies trägt zum einen zur Belebung bei, schafft aber auch Identität und ein Bewusstsein für die historische Entwicklung und versteckte landschaftliche, architektonische und städtebauliche Kleinode der Stadt.

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 in Deuben aufgrund der geplanten Neubauten. Hier sollten vorrangig Tiefgaragen mit eingeplant werden. Eine wesentliche Zielstellung für die Verbesserung der Stellplatzdefizite im Bereich des Sportstadions in Hainsberg könnte die Umnutzung der Brache an der Dresdner Straße für diese Zwecke sein.

5.2 Städtebauliche Entwicklung

Bebauung und Nachverdichtungsstandorte

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 zu ermöglichen. Es betrifft wenige Einzelobjekte im Erweiterungsgebiet.

Mit der Errichtung neuer Gebäude bzw. Gebäudekomplexe soll eine zentrentypische Bebauungsdichte erreicht werden – im nördlichen Bereich als vorrangig geschlossene Bebauung, im südlichen Bereich als eher offene Baustruktur. Zugleich müssen die neuen Gebäudekubaturen als Mittler zwischen den bestehenden, teils inhomogenen Strukturen fungieren.

Für das Areal Goetheplatz/Mozartstraße ist ein städtebaulicher Wettbewerb vorzusehen. Die heterogene Bebauung im Umfeld mit einem hohen Anteil denkmalgeschützter Bausubstanz sowie die Anforderungen aufgrund der vorhandenen öffentlichen Einrichtungen wie Rathaus und Kindertagesstätte aber auch die Parkanlage des Goetheplatzes unterstreichen den hohen Stellenwert des Standortes und den Anspruch an die bauliche Gestaltung der Neubauten.

Freiraumpotenziale

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 der umgebenden Landschaftsräume möglich ist. Der Anteil an versiegelten, insbesondere an hoch versiegelten Flächen, ist auf ein Minimum zu begrenzen.

Die Rote und Wilde Weißeritz sowie im weiteren Verlauf die Vereinigte Weißeritz 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 sollte ein Grünzug entlang der Weißeritz entstehen und mit den natürlichen Beständen des Flussufers verbunden werden. Rückwärtige Brachen wie an der Dresdner Straße könnten in die Gestaltung mit einbezogen werden.

Einen wesentlichen 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 neue Eingangssituation in die Bebauung des Stadtzentrums erhält damit eine zusätzliche Betonung. Auch im weiteren Verlauf der Dresdner Straße sollte die Realisierung kleinerer Aufenthaltsflächen entlang der Hauptgeschäftsachse in Ergänzung zur Bebauung geprüft werden.

Park/Landschaft Weißeritz

Coßmannsdorf hat aus gartendenkmalpflegerischer Sicht einen besonders hohen Stellenwert. Sowohl das Heilsberger Gut mit Park als auch die heute als Förderschule genutzte Villa mit Park (Hainsberger Park) stehen unter Denkmalschutz. In den peripheren Bereichen zur Weißeritz und Richtung Somsdorf überwiegen jedoch die brachliegenden Grünflächen. Das Potenzial einer naturnahen Umgestaltung als Übergang zur Landschaft des Rabenauer Grunds aber auch zur Flußlandschaft der Weißeritz wird als besonders hoch eingeschätzt.

Dabei spielt auch die einzigartige Lage am Weißeritzzusammenfluss im Zusammenhang mit dem querenden Verlauf der historischen und ebenfalls denkmalgeschützten Weißeritztalbahn eine wichtige Rolle.

Nach dem Hochwasser mussten bereits einige der Kleingärten weichen. Ein Kernbereich hat sich in attraktiver (Halb)Insellage dennoch erhalten.

Für die Zukunft gilt es, diese Grün- und Freiflächenpotenziale weiter auszubauen, in die Entwicklung des Schulcampus mit einzubeziehen und für die umgebenden Wohnquartiere bzw. Stadtteile erlebbar zu machen.

Stadtklimatische Verhältnisse

Der Freiflächenanteil und der vorhandene Grünbestand wirken sich positiv auf die mikroklimatischen Verhältnisse aus. Dies ist jedoch ausbaufähig, insbesondere bei großflächig versiegelten Arealen. Die teils unmittelbar an das Gebiet anschließenden Waldbestände und die steilen Hanglagen der Weißeritztäler 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 Ausgleichsfunktion der Vegetationsflächen sind auch deren Fähigkeit, Staub und CO₂ zu binden, sowie ihre schallschluckende Wirkung von Bedeutung. Der hohe Stellenwert, den die peripheren Bereiche der Tallage für die stadtklimatischen und lufthygienischen Bedingungen haben, 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. Rasengitter oder fugenweite Verlegung von Pflasterbelägen)
- Reduzierung befestigter Flächen auf das notwendige Maß und Begrünung verbleibender Restflächen

5.3 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

Themen der Energieeffizienz, der Klimawandelanpassung und der erneuerbaren Energien finden in der laufenden Fortschreibung des gesamtstädtischen Entwicklungskonzeptes eine Berücksichtigung.

Gebietsebene

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 vorhanden. Bisher sind insbesondere die großflächigen Dachanlagen weitgehend ungenutzt.

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.

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. Aufgrund der positiven Entwicklung der letzten Jahre wird die Notwendigkeit von Rückbaumaßnahmen im fortzuschreibenden INSEK derzeit überprüft, die Innenentwicklung bleibt jedoch prioritäres Ziel.

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 Fahrpläne 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.

6 Umsetzungsstrategie

Im Maßnahmenkonzept werden die einzelnen Maßnahmen konkret benannt. Das Maßnahmenkonzept im Planteil stellt die notwendigen Einzelmaßnahmen dar und verortet diese im Gebiet – sowohl für das Bestandsgebiet als auch das Erweiterungsgebiet. Es ist Grundlage der Umsetzung der Gesamtmaßnahme unter Berücksichtigung der Gebietserweiterung und Programmlaufzeitverlängerung bis 2023 (mit Abfinanzierung bis 2027) im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“. Entsprechend des SMI-Termins am 03.07.2018 wurden für das Erweiterungsgebiet für die gesamte Laufzeit SOP-Finanzhilfen in Höhe von 5 Mio Euro kalkuliert. Dies bedeutet gleichzeitig, gerade vor dem Hintergrund der Schwerpunktmaßnahme Ballsäle Coßmannsdorf, eine klare Prioritätensetzung und Differenzierung zwischen SOP-Mitteln und weiteren Möglichkeiten u. a. der Fachförderung.

Basis der Fortschreibung der Maßnahmen sind der auf die 1. SEKO-Fortschreibung 2012 aufbauende Sachstandsbericht 2016, die 2. SEKO-Fortschreibung für das Bestandsgebiet, die regelmäßigen verwaltungsinternen Abstimmungsgespräche zur Abstimmung laufender und geplanter Einzelmaßnahmen sowie die im Juli 2018 erfolgte Vor-Ort-Erfassung im Gebiet.

Der Ausblick umfasst alle noch notwendigen Maßnahmen. Dabei steht ein gesamtheitlicher Ansatz im Vordergrund, wonach die notwendigen Maßnahmen nicht nur über die Städtebauförderung umgesetzt werden sollen. Dem entsprechend wird, wie im Bestandsgebiet, in den Folgekapiteln differenziert in weitere SOP-Maßnahmen sowie zusätzliche, flankierende Maßnahmen.

Ausgewählte Maßnahmen werden im Anschluss als Schwerpunktmaßnahmen nochmals detailliert beschrieben.

6.1 Einzelmaßnahmen Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Auf Basis der im Juli 2018 erfolgten Erfassung wurden die Einzelmaßnahmen im monatlichen stattfindenden Jour fixe abgestimmt. Mit den geplanten Maßnahmen im Erweiterungsbereich soll zum einen das Ortsteilzentrum in Coßmannsdorf um die Ballsäle Coßmannsdorf bzw. den Weißeritzpark/Schulcampus gestärkt werden, zum anderen wird die Entwicklung der Hauptgeschäftsstraßen in zentraler Lage unterstützt.

Während das Bestandsgebiet um das neue Stadtzentrum und die Sanierung der Ballsäle Coßmannsdorf eine zentrale Rolle bis 2021 spielen, wird bis zum Ablauf des Programms mit zahlreichen Einzelmaßnahmen die funktionale Bedeutung der städtischen Entwicklungsachse von Deuben bis Hainsberg gestärkt.

1. Vorbereitung

Neben der hier vorliegenden 2. Fortschreibung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes unter Einbeziehung der Erweiterung (SEKO 2018 Erweiterung) ist mittelfristig (2023) eine erneute Programmevaluierung zu prüfen. Unter „6. Sonstige Maßnahmen“ wird zudem ein Wettbewerb vorgesehen.

2. Grunderwerb

Grunderwerbe sind zu prüfen, über die bereits unter flankierende Maßnahmen benannten hinaus aber zzt. nicht zu benennen.

3. Ordnungsmaßnahmen

Dieser Maßnahmenswerpunkt umfasst u. a. die Herstellung bzw. Änderung von Erschließungsanlagen und öffentlichen Parkierungsflächen. Darüber hinaus liegt der Fokus auf der Umfeldgestaltung, zum einen entlang der Hauptgeschäftsachse und angrenzenden Bereichen sowie im nahen Umfeld öffentlicher Einrichtungen. Eine Chance besteht zudem darin, durch die Rückbaumaßnahmen die Voraussetzung für die Neuordnung und ggf. Nachverdichtung von Grundstücken zu schaffen.

Rückbau/Freilegung, u. a.

- Neuordnung Grundstück Garagenanlagen Turnergässchen/Zum Güterbahnhof
- Rückbau und Neuordnung Ruine Hainsberger Straße 11

Herstellung, Änderung und Rückbau von Erschließungsanlagen

- Dresdner/Rabenauer Straße – **Umgestaltung** (z. B. Verkehrsführung/-beruhigung, Straßenraumgestaltung, Querungen, Begrünung zur Aufwertung der Hauptgeschäftsachse)

Sonstige Ordnungsmaßnahmen

- Dresdner Straße – **Bahnhof Hainsberg mit Umfeldgestaltung** (Spiel-/Aufenthaltsflächen am Startpunkt der Weißeritztalbahn)
- **Goetheplatz** – Umgestaltung Wege/Begrünung
- Aufwertung und weitere Erschließung **Hainsberger Park** (Anbindung Pfad der Sinne, Stadtmöblierung)

Öffentliche Parkierungsflächen zur Aufwertung des öffentlichen Raums

- An der Kleinbahn – **Caravan-Stellplatz**
- Dresdner Straße – Errichtung **Stellplatzanlage** Dresdner Straße in Höhe Ärztehaus (Nr. 288)

4. Baumaßnahmen

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

Gebäude privater Dritter, Sanierung mit hoher Priorität

- Dresdner Straße 200 (Hauptgeschäftszentrum Deuben, Wohn- und Geschäftsgebäude)
- Dresdner Straße 278 (Hainsberg, Wohngebäude am Vorplatz Bahnhof Hainsberg)
- Dresdner Straße 359 (Hainsberg, Wohn- und Geschäftsgebäude)
- Kirchstraße 8 (Coßmannsdorf, ehem. VHS, geplant ggf. Museumsbau)
- Lange Straße 2 (Deuben)
- Neue Straße 6 (Deuben)
- Rabenauer Straße 8-10 (Coßmannsdorf, einzelne Gewerbegebäude am Standort)
- Rabenauer Straße 11/12/18/20/30 (Coßmannsdorf, Wohn- und Geschäftsgebäude)

- Somsdorfer Straße 9 (Coßmannsdorf)
- Weißeritzgässchen 4 (Coßmannsdorf, Sanierung, alternativ Prüfung Ersatzneubau)
- Weißeritzgässchen 10 (Coßmannsdorf)
- Zelterstraße 10 (Deuben)
- weitere Nebengebäude im Gebiet

Gebäude privater Dritter, Sanierung mit geringer Priorität (bereits teilsaniert)

- Dresdner Straße 210/275/293
(Hauptgeschäftszentrum Deuben, Wohn- und Geschäftsgebäude)
- Dresdner Straße 337/341/347/361 (Hainsberg)
- Fuhrmannstraße 5 (Deuben, nach Umzug der Nutzung, zzt. geplant Dresdner Straße 288)
- Hainsberger Straße 6 (Coßmannsdorf)
- Lange Straße 1/2a (Deuben)
- Poisentalstraße 7 (Deuben, Wohn- und Geschäftsgebäude)
- Rabenauer Straße 32 (Coßmannsdorf)
- Somsdorfer Straße 3 (Coßmannsdorf)
- Somsdorfer Straße 6, Gasthof Rabenauer Grund (Coßmannsdorf)
- weitere Nebengebäude im Gebiet

Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

- An der Kleinbahn 2 – **Ballsäle Coßmannsdorf** mit Außenanlagen
- Kirchstraße 1 – Johannes-May-Stadion – **Nachwuchszentrum** SV Hainsberg
- Rabenauer Straße 19 – **Oberschule Sabel** Freital, Außenanlagen
- **Neubau Kindertagesstätte** (zzt. Prüfung Standorte am Schulcampus Hainsberg bzw. gegenüber an der Weißeritz sowie weiterer Alternativstandorte im gesamten SOP-Bereich)

5. Sicherungsmaßnahmen

Derzeit sind keine konkreten Sicherungsmaßnahmen vorgesehen.

6. Sonstige Maßnahmen

- Fortschreibung SEKO (Erweiterung) und Evaluierung
- Vergütung für Sanierungsträger und andere Beauftragte
- Gebietsabrechnung
- **Wettbewerb** (u. a. Behördenstandort, Bsp. Standort Goetheplatz/Mozartstraße unter Einbeziehung eines Stadtplatzes zum Rathaus Deuben)
- Einrichtung **Verfügungsfonds** bzw. Einsetzung **Quartiersmanager*in** mit dem Schwerpunkt Geschäftsstraße Dresdner Straße, ggf. ergänzend Rabenauer Straße

6.2 Flankierende Maßnahmen

Aufgrund der Prioritätensetzung im SOP werden nicht alle Maßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung umgesetzt. Vielmehr geht es darum, entscheidende Impulse für die weitere Entwicklung der ungenutzten Flächen zu schaffen und den Bestand zu stabilisieren.

Darüber hinaus sind Maßnahmen über die Fachförderung vor allem aber auch zusätzliche private Maßnahmen umzusetzen und teilweise bereits konkret geplant. Das vorliegende SEKO zeigt dabei den Handlungsbedarf und alle potenziellen Maßnahmen im gesamten Gebiet.

Zusätzlich zu den o. g. SOP-Maßnahmen lassen sich damit weitere Schwerpunkte ableiten:

1. Vorbereitung

Planungen zur Weiterentwicklung einzelner Standorte, wie am Schulcampus Hainsberg, erfolgen im Rahmen der Einzelmaßnahmen.

2. Grunderwerb

In der Vergangenheit wurden von Seiten der Stadt mehrere Grundstücke und Liegenschaften zum Zweck des Abbruchs bzw. der Neuordnung/Erschließung erworben. Ein wesentlicher Erwerb erfolgte im SOP-Bestandsgebiet beispielsweise für das Areal der ehem. Lederfabrik als Grundlage der weiteren Quartiersentwicklung.

Aufgrund der engen Zeitschiene bis zum Sanierungsbeginn soll der Grunderwerb für die Ballsäle Coßmannsdorf zeitnah in 2018 außerhalb der SOP-Förderung realisiert werden.

- An der Kleinbahn 2, Voraussetzung für Sanierung Ballsäle Coßmannsdorf

Im Erweiterungsgebiet sind in Vorbereitung weiterer Maßnahmen an Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen Grunderwerbe zu prüfen und ggf. zu realisieren:

- Dresdner Straße 349, Voraussetzung für Gestaltung einer öffentlichen Grün- und Freifläche an der Weißeritz
- Somsdorfer Straße, Voraussetzung für den Alternativstandort eines Kita-Neubaus

Grundsätzlich wären diese Grunderwerbe im SOP förderfähig. Die Planungen für die Grundstücke müssen jedoch noch konkretisiert werden.

3. Ordnungsmaßnahmen

Weitere Ordnungsmaßnahmen, die derzeit nicht im SOP-Förderrahmen mit eingeordnet sind bzw. über Private umzusetzen sind:

Rückbau/Freilegung

- Prüfung Rückbau und Neuordnung Eckgrundstück Mozartstraße 1

Ordnungsmaßnahmen

- **An der Kleinbahn** – Prüfung/Realisierung Fußwegbau entlang der Kleinbahntrasse zwischen Haltepunkt und Zufahrt Parkplatz (östlich der Straße)
- **Dresdner Straße** – Deckensanierung zwischen Bürgerstraße und Güterstraße inkl. Aufbringen eines Radfahrstreifens (Planung 2021/Bau 2022)
- **Dresdner Straße** – zwischen Güterstraße und Poientalstraße, Aufbringen Radfahrstreifen
- **Kirchstraße** – Erneuerung Fußwege, Prüfung Verringerung Straßenquerschnitt
- **Rabenauer Straße** – Aufwertung/Gestaltung Kreuzungsbereich zum Weißeritzgässchen
- **Somsdorfer Straße** – Deckensanierung zwischen Hainsberger und Höckendorfer Straße
- Somsdorfer Straße – **Erschließung Schulcampus** Hainsberg (Richard-Wolf-Straße 1/Somsdorfer Straße) sowie Weißeritz-Eck
- Prüfung Anbindung Johannes-May-Stadion über **Revitalisierung Brache Dresdner Straße 349**, langfristig Brückenbau sowie Ergänzung Stellplatz für Veranstaltungen
- Dresdner Straße – **Bahnhof Hainsberg**, langfristig **Umfeldgestaltung** nördlicher Teilbereich
- Prüfung/Realisierung westliche Erweiterung **Hainsberger Park**
- Leitenweg/Somsdorfer Straße – Aufwertung und weitere Erschließung/Anbindung **Heilsberger Park** (Prüfung Anbindung über Freigut, alternativ über Brückenstandort, Zugang Weißeritz)
- **Grünanlagen an der Weißeritz** – naturnahe Gestaltung der ufernahen Bereiche zwischen Somsdorfer Straße und Weißeritzzusammenfluss (Parklandschaft/Aufenthaltsbereiche/Wegenetz)
- **Brückenbau im Heilsberger Park** (über Hirschbach, Realisierung Herbst 2018)
- Somsdorfer Straße – Haltepunkt Freital-Hainsberg West – **barrierefreier Ausbau**

Öffentliche Parkierungsflächen zur Aufwertung des öffentlichen Raums

- An der Kleinbahn - Parkplatz, Gestaltung Entree zum Rabenauer Grund, Ergänzungsstandort Ballsäle Parkplatz
- Wehrstraße – Parkplatz, Ergänzungsstandort für Klinik

4. Baumaßnahmen

Die privaten Sanierungsmaßnahmen sind im Rahmen der SOP-Förderung benannt, ein vollumfänglicher Abschluss aller Einzelmaßnahmen bis 2027 ist jedoch unwahrscheinlich, wird allerdings angestrebt.

Gebäude privater Dritter

- Dresdner Straße 288 (zzt. in Sanierung, Ärztehaus inkl. Umfeld mit Anbindung an die Straße Zum Güterbahnhof)

Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

- Somsdorfer Straße – Sanierung/Erweiterung Oberschule
- Sportstätte Kirchstraße, Erneuerung ehem. Kassenhäuschen und Eingangsbereich zum Johannes-May-Stadion
- Neubebauung Areal Goetheplatz/Mozartstraße unter Einbeziehung eines Stadtplatzes zum Rathaus Deuben (u. a. Behördenstandort)

Die Weiterentwicklung des Schulcampus Hainsberg ist von besonderer Bedeutung für den Stadtteil. Eine Realisierung ist weitgehend über Maßnahmen der Fachförderung geplant.

Die Tallagen der Stadt Freital, insbesondere entlang der Dresdner Straße sowie in den angrenzenden Quartieren, bieten große Potenziale für eine künftige Nachverdichtung. Chancen bieten sich vor allem auf folgenden Grundstücken:

Neubau

- Dresdner Straße: Nachverdichtung und Abschluss der Raumkante zum Kreuzungsbereich am Stadtzentrum, Kreuzung Poientalstraße/Hüttenstraße
- Dresdner Straße/Fuhrmannstraße: Nachverdichtung und Abschluss der Raumkante
- Dresdner Straße: Bebauung Baulücken Dresdner Straße 226/238/271 (Deuben)
- Dresdner Straße/Güterstraße: Prüfung Weiterentwicklung Handelsstandort (nahe Krankenhaus) im Zusammenhang mit der rückwärtigen Erschließung, Entwicklung/Neuordnung Stellplätze unter Berücksichtigung (grüner) Raumkanten
- Dresdner Straße 292/349: Nachverdichtung Baulücken (Hainsberg)
- Dresdner Straße/Zum Güterbahnhof: Entwicklung Gewerbestandort im Kreuzungsbereich, Nachverdichtung und Ausformung (baulicher oder grüner) Raumkanten
- Hainsberger Straße 11: Entwicklung Wohnstandort
- Krönertstraße 2: Bebauung Baulücke
- Lange Straße/Neue Straße: Entwicklung des weißeritznahen Wohn- und Gewerbestandortes
- Mozartstraße 1: Nachverdichtung Eckgrundstück
- Turnergässchen/Zum Güterbahnhof: Nachverdichtung Wohn- und Gewerbestandort, ggf. Ersatzstandort Königreichssaal (zzt. Dresdner Straße 294)
- Wehrstraße/Krönertstraße 1: Nachverdichtung Eckgrundstück sowie weiterer Straßenverlauf im Zusammenhang mit dem geplanten Klinik-Stellplatz
- Weißeritzgässchen 8/9: Nachverdichtung (abh. Entwicklung Feuerwehrstandort)

6.3 Künftige Schwerpunktmaßnahmen

Im folgenden Kapitel werden die einzelnen SOP-Maßnahmen sowie die flankierenden, zusätzlichen Maßnahmen im Gesamtzusammenhang von teilräumlichen Maßnahmenkomplexen dargestellt. Auch wird auf bereits bestehende, laufende oder geplante Studien zu Einzelvorhaben verwiesen.

Ballsäle Coßmannsdorf

- | | |
|------------------------------|---|
| Ziele | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Revitalisierung des gesamten Standortes: Sanierung und Umnutzung des Gebäudes, Aufwertung/Neugestaltung des Umfeldes ▪ Erhalt des kulturellen Mittelpunktes von Hainsberg sowie den umliegenden Stadtteilen ▪ städtebauliche und funktionale Einordnung in das Umfeld ▪ Vermeidung Verkehrskonflikte (gute Anbindung über ÖPNV/Radwege, mittelfristig Ausbau Parkplatz An der Kleinbahn östlich der Kleinbahntrasse, damit innerhalb 300 m Entfernung sehr gute Parkmöglichkeiten) |
| Maßnahmen | <ul style="list-style-type: none"> ▪ An der Kleinbahn 2 – Grunderwerb als Voraussetzung für Sanierung Ballsäle Coßmannsdorf (bisher WGF, künftig Stadt, Träger TWF) ▪ An der Kleinbahn 2 – Sanierung Ballsäle Coßmannsdorf mit Außenanlagen ▪ An der Kleinbahn – Parkplatz, Gestaltung Entree zum Rabenauer Grund, Ergänzungsstandort Ballsäle Parkplatz |
| Ballsäle Coßmannsdorf | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Erarbeitung Nutzungskonzept (Schwerpunkt Veranstaltungen) ▪ Erarbeitung eines gemeinsamen Konzeptes unter Einbeziehung der Vereine ▪ Investitionen in Ausstattung, Gebäudesubstanz und Umfeld ▪ Gestaltung Außenanlagen inkl. Kreuzungsbereich und Tanzgarten ▪ Planung 2018, Baubeginn/-abschluss 2019/2020 ▪ ganzjährige Nutzung für verschiedenste Veranstaltungen (u. a. Tanzstunden-/Abiturbälle) ▪ Trennung der großen Säle inkl. Sanitäreanlagen für separate Veranstaltungen |

Hauptgeschäftszentrum Dresdner Straße

- Ziele**
- Abschluss der Sanierung privater Bausubstanz
 - Beseitigung der Leerstände, Funktionsanreicherung
 - bauliche Verdichtung und Ergänzung fehlender Raumkanten vor allem an der Dresdner Straße, Lückenschluss
 - funktionale Aufwertung des gesamten Nahversorgungszentrums sowie weiterführend Richtung Hainsberg, Aufwertung Dresdner Straße
 - Nutzung von Synergien zwischen den Zentren in Deuben (neues Stadtzentrum), Deuben-Süd (Nahversorgung) und Coßmannsdorf (Weißeritzpark) – Vernetzung mit umliegenden Innenstadtfunktionen
 - Neuordnung der Gewerbeflächen, Beseitigung bestehender bzw. potenzieller Nutzungskonflikte Wohnen/Gewerbe
- Maßnahmen**
- **Dresdner/Rabenauer Straße** – Umgestaltung (z. B. Verkehrsführung/-beruhigung, Straßenraumgestaltung, Querungen, Begrünung zur Aufwertung der Hauptgeschäftsachse)
 - **Sanierung** privater Wohn- und/oder Geschäftshäuser
 - **Goetheplatz** – Umgestaltung Wege/Begrünung
 - **Wettbewerb** (u. a. Behördenstandort, Bsp. Standort Goetheplatz/Mozartstraße unter Einbeziehung eines Stadtplatzes zum Rathaus Deuben)
 - **Neubebauung Areal Goetheplatz/Mozartstraße** unter Einbeziehung eines Stadtplatzes zum Rathaus Deuben (u. a. Behördenstandort)
 - **Entwicklung Flächenpotenziale/Baulücken** an der Dresdner Straße sowie den umliegenden Quartieren
 - Einrichtung **Verfügungsfonds** bzw. Einsetzung **Quartiersmanager*in** mit dem Schwerpunkt Geschäftsstraße Dresdner/Rabenauer Straße
- Standortentwicklung Goetheplatz/Mozartstraße**
- Erstellung einer tragfähigen Nutzungskonzeption im Rahmen einer **Quartiersstudie** (Variantenentwicklung), alternativ **Wettbewerb**
 - **umgebungsangepasste Bauweise** in Geschossigkeit und Kubatur durch Aufnahme der jeweils bestehenden angrenzenden baulichen Strukturen
 - zwischen Neubebauung und Rathaus Deuben soll eine **Aufweitung des Stadtraumes als erlebbare Fläche** und Übergangsraum zwischen Bestand und Neubau vorgesehen werden
 - Baufeld nördlich des Goetheplatzes soll durch Bebauung **Platz fassen** sowie als **Lärmschutz** (Edelstahlwerk, FMA und Bahn) fungieren; die Bebauung kann als Solitär oder mehrere Einzelgebäude erfolgen
 - räumliche **Gliederung** der Baufelder soll u. a. **durch Großgrün** erfolgen
 - **Freiraumbezüge und fußläufige Wegebeziehungen** sind aufzugreifen; insbesondere eine Wegebeziehung zwischen Goetheplatz und Rathaus
 - verkehrliche **Erschließung** über Poststraße/Mozartstraße
 - **ruhender Verkehr** vorzugweise in Tiefgaragenstellplätzen sowie entlang der äußeren Haupteerschließungsstraßen

Hauptgeschäftszentrum Dresdner Straße

- Geschäftsstraßenmanagement**
- Prüfung eines Schwerpunktbereiches (vorrangig Dresdner Straße/Rabenauer Straße, ggf. Einbeziehung angrenzende Quartiere)
 - Einrichtung **Verfügungsfonds** (Einbeziehung privater Dritter bei der Finanzierung auf freiwilliger Basis, Unterstützung u. a. durch Sachleistungen/Sponsoring)
 - Einsetzung **Quartiersmanager*in** (Ansprechpartner für das gesamte Fördergebiet mit Schnittpunkten zur Städtebauförderung, zur Wirtschaft aber auch zu Kultur und Freizeit, Koordination Öffentlichkeitsarbeit), ggf. mit eigenem Bürgerbüro bzw. zentraler Anlaufstelle

Privates Engagement der Einzelhändler sowie weiterer Akteursgruppen bestimmt schon heute die städtische Entwicklung. Jedoch erfolgt die Organisation der einzelnen Gewerbetreibenden i. d. R. nicht so zielgerichtet, wie z. B. in größeren Einkaufszentren, insbesondere hinsichtlich Öffnungszeiten oder auch gemeinsamen Aktivitäten. Dies könnte im Rahmen eines Geschäftsstraßenmanagements (Verfügungsfonds oder/und Unterstützung bzw. Koordinierung durch einen Quartiersmanager*in) unterstützt werden.

Der Verfügungsfonds bietet ein ideales Instrument, diese Gruppen bei der Durchführung bestimmter Aktivitäten finanziell zu unterstützen. Der von privater Seite gestellte Finanzierungsbeitrag kann dabei durch Fördergelder verdoppelt werden. Darüber hinaus bietet der Fonds für neue Gruppen und einzelne Personen die gleichen Möglichkeiten.

In der Regel werden durch den Verfügungsfonds Projekte gefördert, die eine Belebung und Aufwertung der Hauptgeschäftsstraßen zum Ziel haben, z. B. die Installation von Stelen, Skulpturen, besonderen Leuchten o. Ä. Voraussetzung für die Einrichtung eines solchen Fonds sind Richtlinien, die kooperativ erstellt werden sollten und ein Gremium, das über Anträge auf Zuschüsse entscheidet.

Im Rahmen des Verfügungsfonds können u. a. die folgenden Bausteine umgesetzt werden

- Umsetzung kleinerer Einzelmaßnahmen (s. o. bzw. auch Stadtmöblierung, Begrünung, Veranstaltung, Aktionen usw.)
- Leit- und Beschilderungssysteme
- Strategieplan Öffentlicher Raum (z. B. für die Dresdner Straße)
- gemeinsames Marketingkonzept
- gezieltes Laden- und Flächenmanagement
- Öffentlichkeitsarbeit (Stadtteilstefte, Publikationen, Umfragen, Imageaktionen in Verbindung mit der Sanierungsdurchführung und darüber hinaus)

Schulcampus Hainsberg

Ziele

- Stärkung des Bildungsstandortes für die südlichen Stadtteile
- weitere städtebauliche und funktionale Einbindung in das Quartier unter Vermeidung von Nutzungskonflikten zwischen der öffentlichen Nutzung (Bildung/Betreuung/Sport), dem Pflegestandort sowie der Wohnnutzung
- Investitionen in den Standard entsprechend der notwendigen Kapazitäten, Ausbau (u. a. Oberschule) und ggf. Neubau (u. a. Kita)
- Vermeidung Verkehrskonflikte (gute Anbindung über ÖPNV inkl. Bahnanbindung/Radwege, Prüfung Erweiterung Parkplätze im Zuge der Neuerschließung), barrierefreier Ausbau
- mittelfristig Neuerschließung des gesamten Campus unter Einbeziehung der „Park/Landschaft Weißeritz“

Maßnahmen

- **Grunderwerb** Somsdorfer Straße, Voraussetzung für den Alternativstandort eines Kita-Neubaus
- Somsdorfer Straße – **Erschließung Schulcampus** Hainsberg (Richard-Wolf-Straße 1/Somsdorfer Straße) sowie Weißeritz-Eck
- **Neubau Kindertagesstätte** (zzt. Prüfung Standorte am Schulcampus Hainsberg bzw. gegenüber an der Weißeritz sowie weiterer Alternativstandorte im gesamten SOP-Bereich)
- Somsdorfer Straße – **Sanierung/Erweiterung Oberschule** (geplant über Investitionskraftstärkungsgesetz)

Park/Landschaft Weißeritz**Ziele**

- grünordnerische Vernetzung von Stadt und Landschaft an der Weißeritz
- Schaffung/Ausbau von Grün- und Wegebezügen zu den Tal- und Hanglagen der Wilden Weißeritz Richtung Tharandt sowie dem Rabenauer Grund entlang der Roten Weißeritz
- barrierefreie Anbindung sowie Erschließung innerhalb der Parks (insbesondere Heilsberger Park/Heilsberger Gut sowie Hainsberger Park)
- langfristig naturnaher Ausbau der Parkanlagen westlich des Hainsberger Parks sowie Neugestaltung entlang der Weißeritz bis zum Weißeritzzusammenfluss (Weißeritz erlebbar machen)
- Einbeziehung der Einrichtungen (Schulcampus und Seniorenzentrum) sowie der vorhandenen Gartenanlagen in den künftigen Grünzug
- bessere Anbindung des Weißeritzzecks (Weißeritzzusammenfluss) über das Weißeritzgässchen an die Wohnstandorte in Hainsberg/Coßmannsdorf
- Park/Landschaft Weißeritz als Potenzialfläche einer Gartenschau, hierfür Prüfung/Erstellung einer tragfähigen Nutzungskonzeption im Rahmen einer Quartiersstudie (Variantenentwicklung)

Maßnahmen

- Aufwertung und weitere Erschließung **Hainsberger Park** (Prüfung westliche Erweiterung, Anbindung Pfad der Sinne, Stadtmöblierung)
- Leitenweg/Somsdorfer Straße – Aufwertung und weitere **Erschließung/Anbindung Heilsberger Park** (Prüfung Anbindung über Freigut, alternativ über Brückenstandort, Zugang Weißeritz)
- **Grünanlagen an der Weißeritz** – naturnahe Gestaltung der ufernahen Bereiche zwischen Somsdorfer Straße und **Weißeritzzusammenfluss** (Parklandschaft/Aufenthaltsbereiche/Wegenetz)
- Somsdorfer Straße – **Haltepunkt Freital-Hainsberg West** – barrierefreier Ausbau

6.4 Kosten- und Finanzierungsübersicht

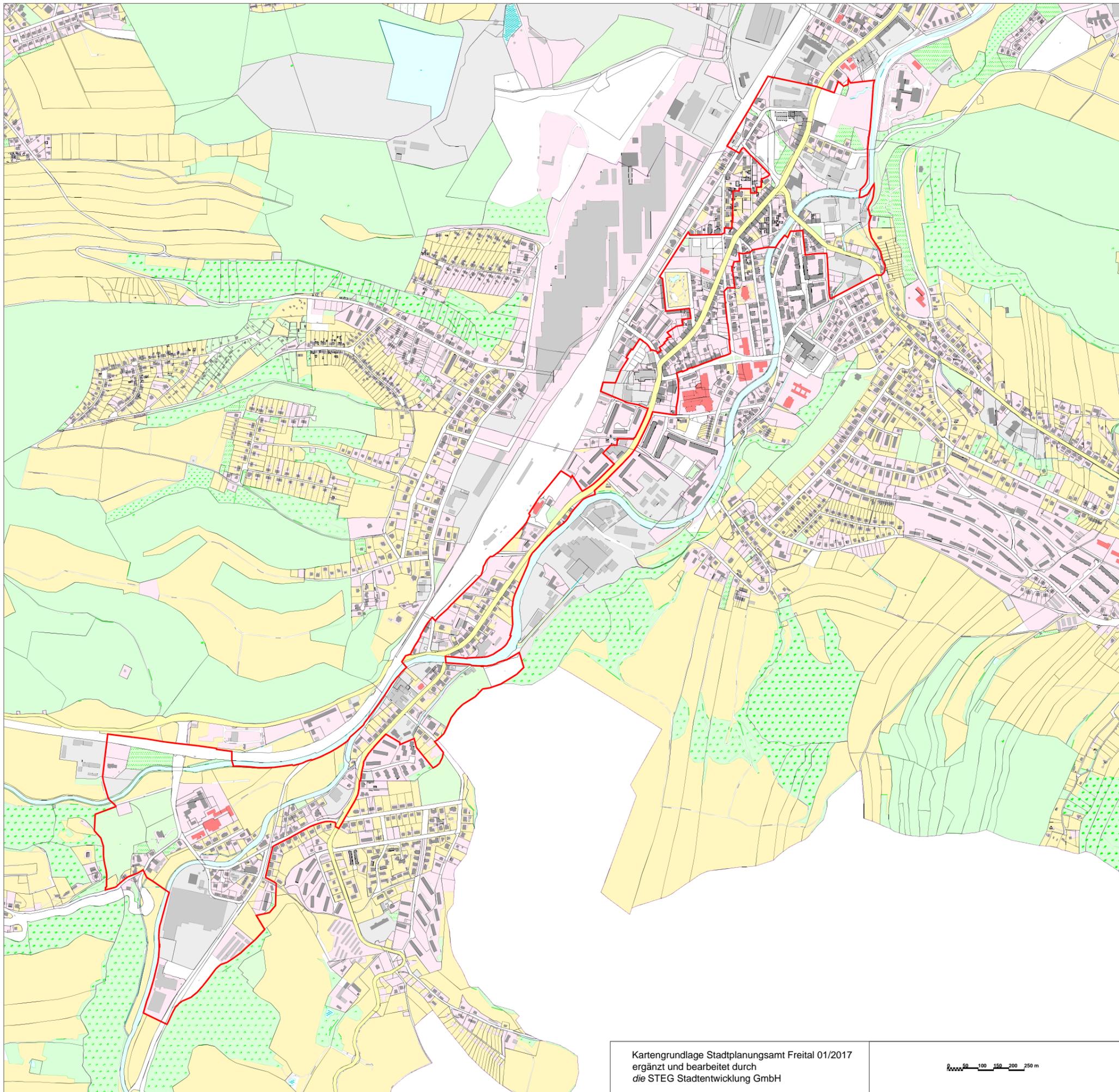
Die Maßnahmenübersicht wird im Rahmen der monatlichen Jour fixe kontinuierlich angepasst und aktualisiert und stellt jeweils nur einen Zwischenstand zum Zeitpunkt der Erarbeitung dar. Voraussichtlich Ende 2018 wird eine gesamte aktualisierte Kosten- und Finanzierungsübersicht im Rahmen der Fortsetzungsanträge erarbeitet. Die folgende Kosten- und Finanzierungsübersicht berücksichtigt dabei die Maßnahmen aus Teil B (Bestandsgebiet) und Teil C (Erweiterungsgebiet) sowie die seit der Beschlussvorlage für das Bestandsgebiet und der laufenden Haushaltsplanung der Jahre bis 2022 sich ergebenden Änderungen. **Sie ersetzt damit die Kosten- und Finanzierungsübersicht aus Teil B.**

Ausgaben SOP inkl. Erweiterung 2018		bis 2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2018-2027	
Maßnahmen	Gesamt	föfä.	föfä.	föfä.	föfä.	föfä.	föfä.	föfä.	föfä.	föfä.	föfä.	föfä.	SOP-ALT	SOP-Erw.
Vorbereitung														
Weitere Vorbereitung	74	74												
Grunderwerb														
Erschließung/Rückbau/Gemeinbedarf	978	978												
Ordnungsmaßnahmen														
Rückbau/Freilegung														
Rückbau/Freilegung privater Grundstücke	50								25		25		0	50
Erschließung/Platzgestaltung														
Erschließungsanlagen bis 2017	1.019	1.019												
Neumarkt, Verkehrsanlage Parkplatz Neu und Zufahrt (1. BA)	490		490										490	
Neumarkt, Verkehrsanlage Parkplatz Alt (3. BA)	320		15	305									320	
Neumarkt, Platzgestaltung, gestalterischer Abschluss (Pergola, 4. BA)	390			390									390	
Sachsenplatz, Aufwertung gründerzeitliche Platzanlage	140				20	120							140	
Stadtzentrum, Erschließung, Zufahrt Dresdner Straße (Ampelanlage)	170		170										170	
Stadtzentrum, Erschließung, Zufahrt Leßkestraße einschl. Aufweitung Kurvenradius	390		35	355									390	
Stadtzentrum, Gestaltung Stadtplatz an der Weißeritz im Rahmen der Neubebauung (inkl. Brunnen)	230				30	200							230	
Stadtzentrum, Brückenneubau (Fußgänger/Radfahrer), Entwicklung Areal Sachsenplatz (ehem. Becker-Umweltdienste)	300				45	255							300	
Umgestaltung Dresdner/Rabenauer Straße (u. a. Pflanzinseln, weiterer Bedarf zu prüfen)	80			80										80
Grün- und Freiraumgestaltung														
Dresdner Straße - Bahnhof Hainsberg Umfeldgestaltung (Vorplatz: Spiel-/Aufenthaltsflächen)	300							300						300
Goetheplatz (Umgestaltung Wege/Begrünung)	135						135							135
Leitenweg/Somsdorfer Straße - Hainsberger Park - Grün- und Freiraumgestaltung, Verbesserung Barrierefreiheit	160								160					160
Erschließung/Platzgestaltung														
An der Kleinbahn - Caravan-Stellplatz	175			175										175
Parkplatz Dresdner Straße (ggü. 288)	85			85										85
Baumaßnahmen														
privat														
Gebäude privater Dritter: unsanierte Objekte: ca. 3 (SOP) + 16 (Erw.) (ca. 8 leer stehende)	350			50	50			50	50	50	50	50	75	275
Gebäude privater Dritter: teilsanierte Objekte: ca. 4 (SOP) + 15 (Erw.)	150			10	10	40	40	10	10	10	10	10	40	110
Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen														
An der Kleinbahn 2 - Ballsäle Coßmannsdorf	3.850			800	2.750	300								3.850
Neubau Kindertagesstätte	3.250			50	1.500	1.700								3.250
Kirchstraße 1 – Johannes-May-Stadion – Nachwuchszentrum SV Hainsberg	500									500				500
Rabenauer Straße 19 - Oberschule Sabel Freital Außenanlagen	360							120	240					360
Sonstige Maßnahmen														
SEKO-Fortschreibung und Evaluierung	40		25					15					11	29
Einrichtung Verfügungsfonds bzw. Einsetzung Quartiersmanager*in mit dem Schwerpunkt Geschäftsstraße Dresdner Straße, ggf. ergänzend Rabenauer Straße	180			20	20	20	20	20	20	20	20	20	0	180
Honorar Sanierungsbetreuung	342	72	20	20	20	20	20	40	40	40	40	10	100	170
Wettbewerbe/Studien: Behördenstandort Goetheplatz/ Mozartstraße, Weiterentwicklung Areal Lederfabrik	65	25		40									20	20
Evaluation	33	33												
Gebietsabrechnung	30											30	10	20
Summe Ausgaben Gesamt	14.636	2.201	755	2.380	4.445	2.655	215	555	545	620	145	120	2.686	9.749
Summe Finanzhilfen Gesamt	9.757	1.467	503	1.587	2.963	1.770	143	370	363	413	97	80	1.791	6.499
Summe Eigenanteil SOP Gesamt	4.879	734	252	793	1.482	885	72	185	182	207	48	40	895	3.250
		SOP Alt		SOP Erweiterung 2018			SOP gesamt							

7 Anlagen

7.2 Planübersicht

- **Abgrenzung Untersuchungsgebiet** (mit Darstellung der Erweiterung 2018)
- **Einordnung im Stadtgebiet**
- **Gewerbe- und Handelsstandorte**
- **Nutzungen**
- **Misstände und Potenziale** (gesamtes Gebiet)
- **Misstände und Potenziale** (nördlicher Bereich mit Bestandsgebiet)
- **Misstände und Potenziale** (mittlerer Bereich)
- **Misstände und Potenziale** (südlicher Bereich)
- **Umsetzungsstrategie**
- **Abgrenzung** (Beschluss)



Einordnung im Stadtgebiet


 "Ortsteilzentrum Deuben"
 einschließlich Erweiterung
 Fläche ca. 96,9 ha

Stadt Freital

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

Maßstab 1 : 12 500

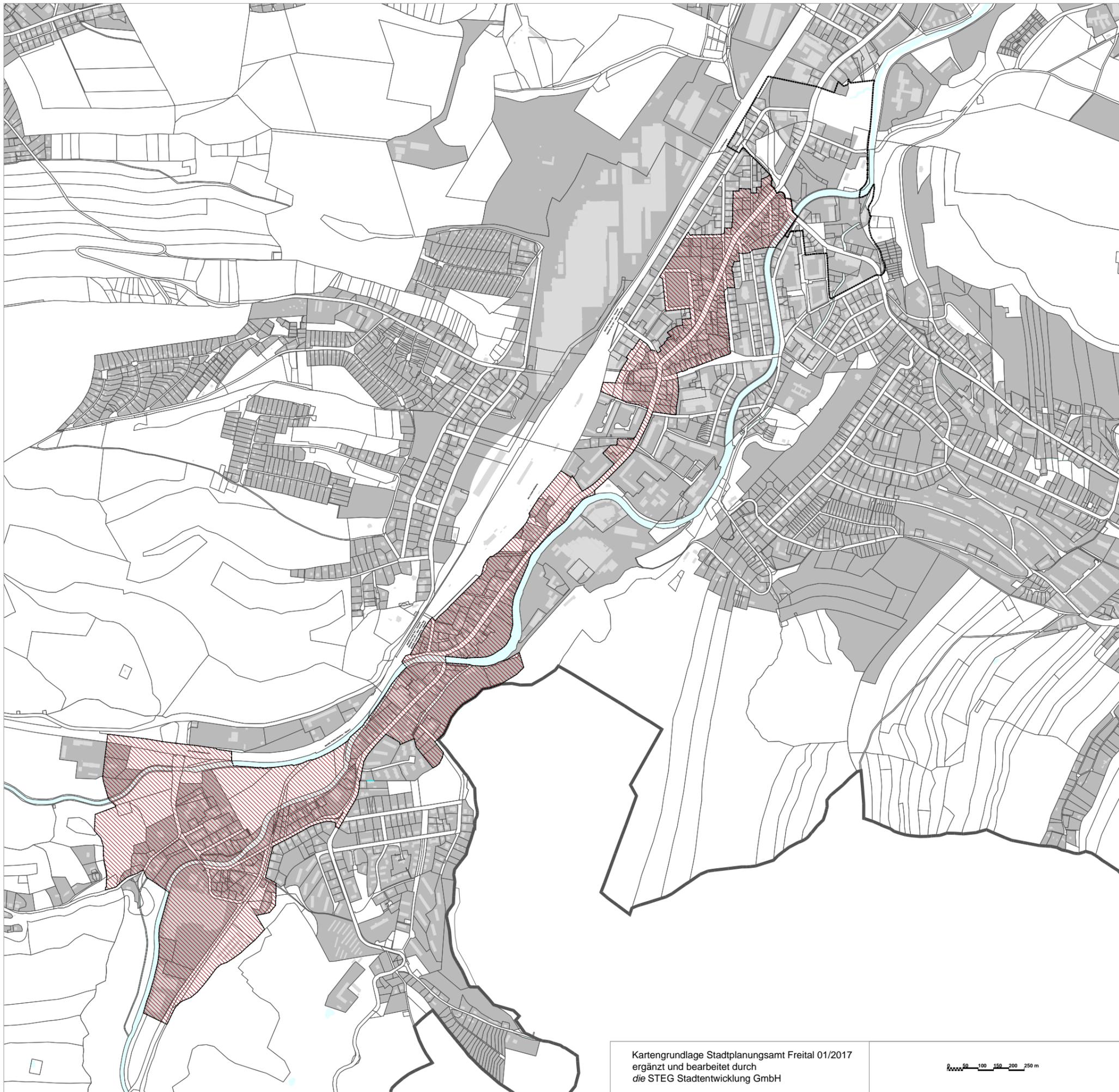
90367	10.09.2018 Menzel/Gillis
1. Änd.	
2. Änd.	

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



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





Abgrenzung Untersuchungsgebiet

-  Stadtgebiet Freital
-  SOP-Gebiet Freital
"Ortsteilzentrum Deuben"
Fläche ca. 20,3 ha
-  Untersuchungsgebiet Erweiterung 2018
Fläche ca. 76,7 ha
-  Siedlungsflächen

Stadt Freital

Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
2. Fortschreibung SEKO
Erweiterung

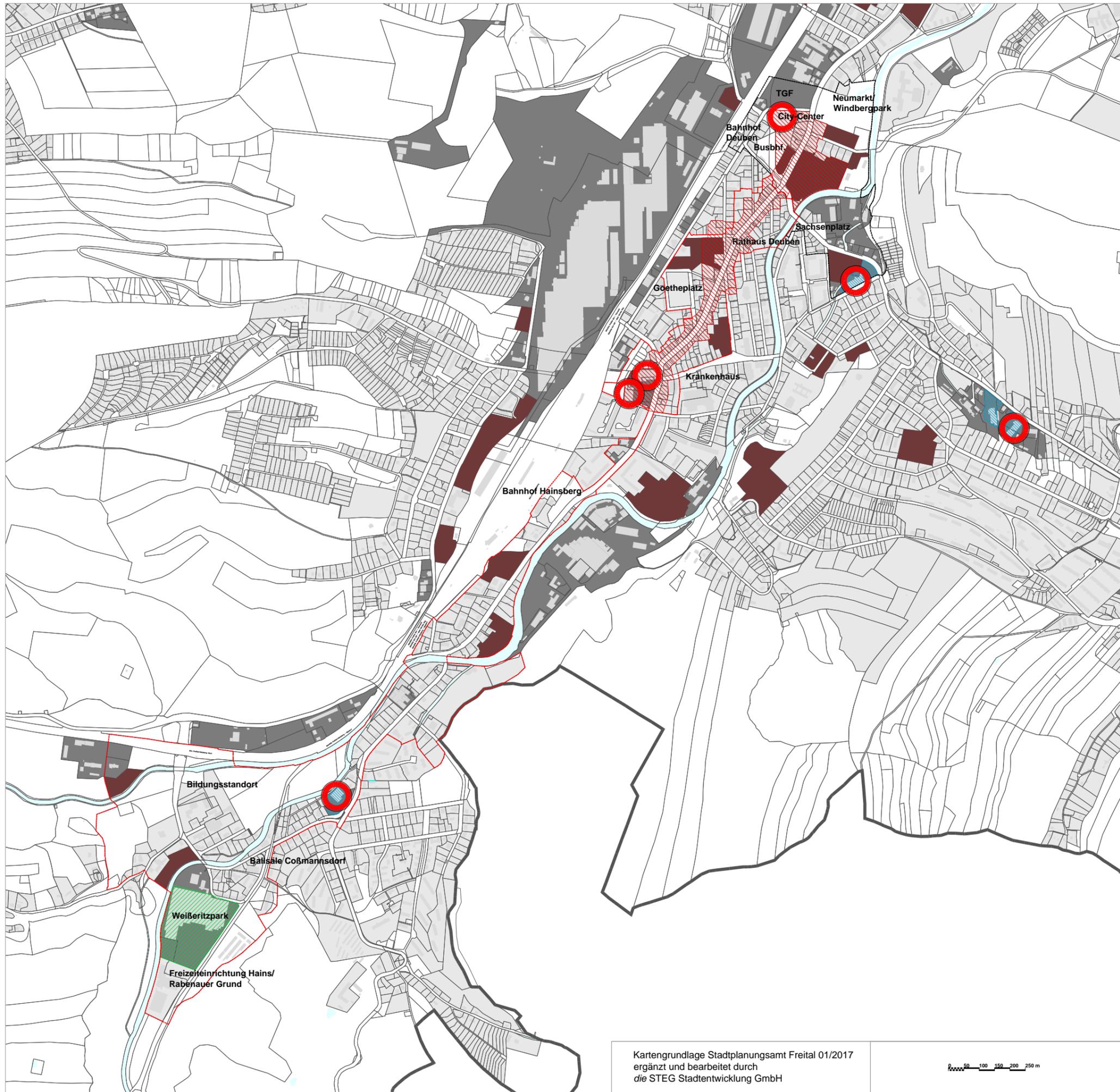


Kartengrundlage Stadtplanungsamt Freital 01/2017
 ergänzt und bearbeitet durch
 die STEG Stadtentwicklung GmbH



90367	10.09.2018 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



Gewerbe- und Handelsstandorte

- Stadtgebiet Freital
- SOP-Gebiet Freital "Ortsteilzentrum Deuben" Fläche ca. 20,3 ha
- Untersuchungsgebiet Erweiterung 2018 Fläche ca. 76,7 ha
- Gewerbeflächen
- Flächenpotenziale gemäß Kataster
- Sonstige
- Hauptgeschäftszentren - Geschäftsstraßen
- Nahversorgungslagen
- Ergänzungsstandorte
- große Einzelhandelsstandorte

(Versorgungsfunktionen entsprechend Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2011 sowie Handelsatlas IHK Dresden 2015)

Stadt Freital

Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
2. Fortschreibung SEKO
Erweiterung

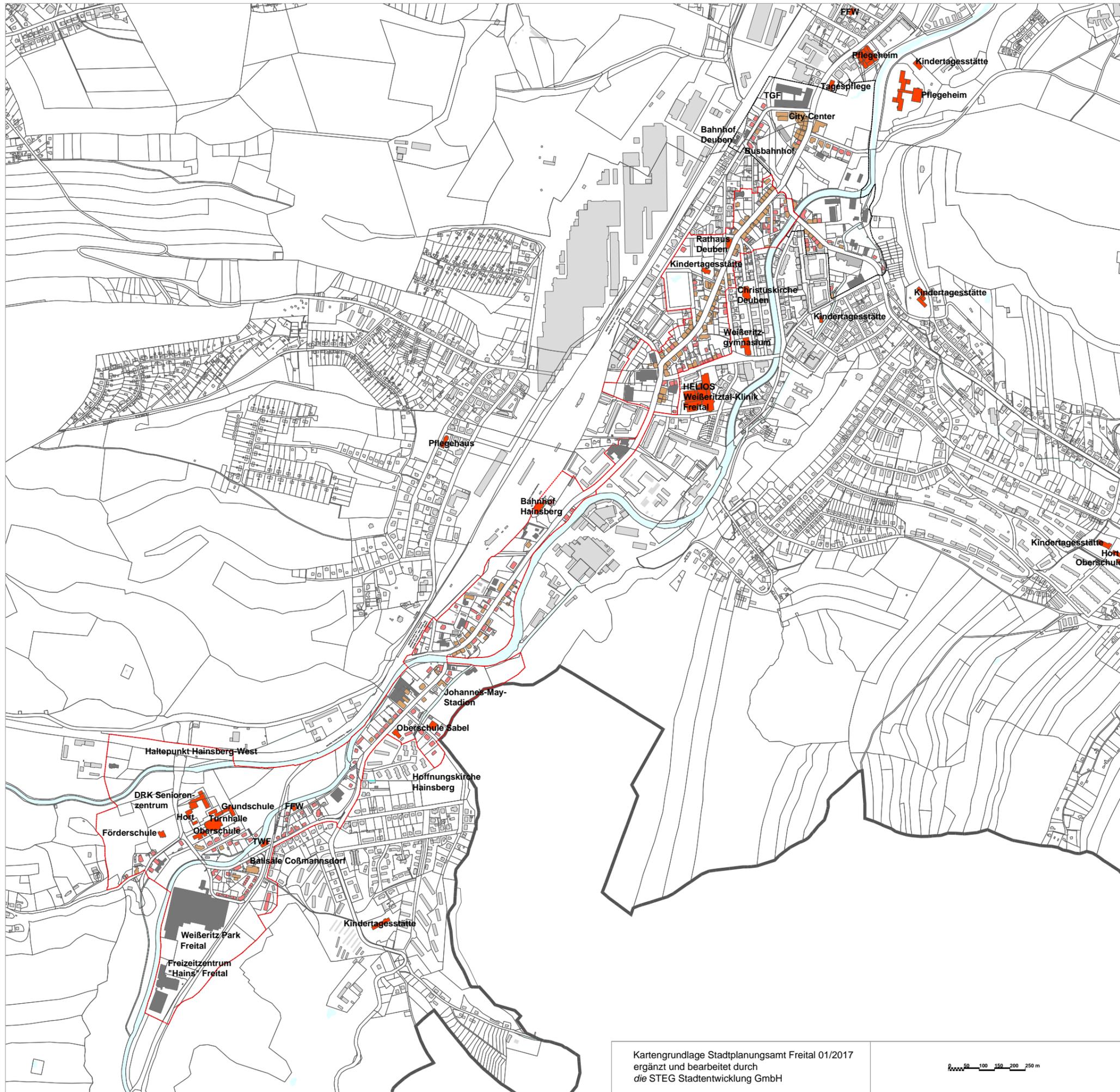


Kartengrundlage Stadtplanungsamt Freital 01/2017
 ergänzt und bearbeitet durch
 die STEG Stadtentwicklung GmbH



90367	10.09.2018 Menzel/Büttner/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



Nutzungen

-  Stadtgebiet Freital
-  Bestandsgebiet "Ortsteilzentrum Deuben" Fläche ca. 20,3 ha
-  Untersuchungsgebiet Erweiterung 2018 Fläche ca. 76,7 ha
-  Gewerbe/Sonstiges
-  Mischnutzung
-  Wohnnutzung
-  öffentliche/soziale Einrichtungen
-  Nebengebäude/Gebäude ohne Nutzung/ nicht kartiert

Stadt Freital

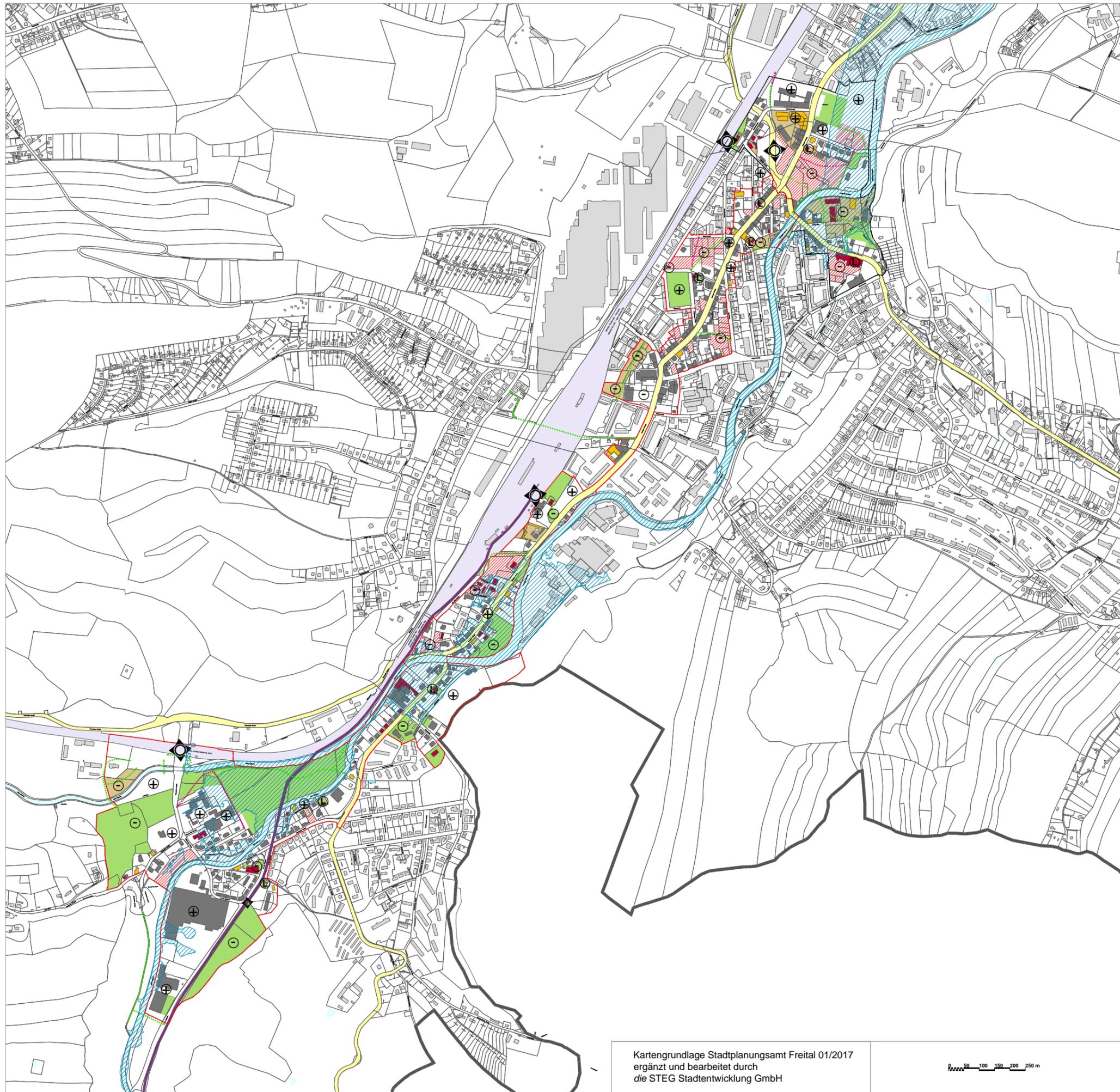
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
2. Fortschreibung SEKO
Erweiterung



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



90367	10.09.2018 Menzel/Wolf/Gillis
1. Änd.	
2. Änd.	



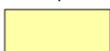
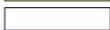
Misstände und Potenziale

-  Stadtgebiet Freital
-  Bestandsgebiet "Ortsteilzentrum Deuben" Fläche ca. 20,3 ha
-  Untersuchungsgebiet Erweiterung 2018 Fläche ca. 76,7 ha

Bausubstanz

-  Bausubstanz ohne Mängel
-  Bausubstanz mit geringen Mängeln
-  Bausubstanz mit substantziellen Mängeln
-  Nebengebäude/ohne Kartierung
-  kompletter Leerstand (teilweise ruinös)

Grün- und Freiflächen/Erschließung

-  potentielle Nachverdichtungsflächen
-  stark versiegelte Flächen
-  Defizite/Entwicklungspotenziale von Grün- und Freiflächen
-  zusätzlicher Erschließungsbedarf
-  fehlende Fuß- und Radwegeverbindung
-  Schnittstelle Verkehr
-  Hauptverkehrsachse
-  Weißeritztalbahn
-  Bahngelände

Sonstiges

-  Weißeritz
-  festgelegtes Überschwemmungsgebiet nach HQ 100
-  positive/negative Wirkung auf das Stadtbild

Stadt Freital

Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
2. Fortschreibung SEKO
Erweiterung



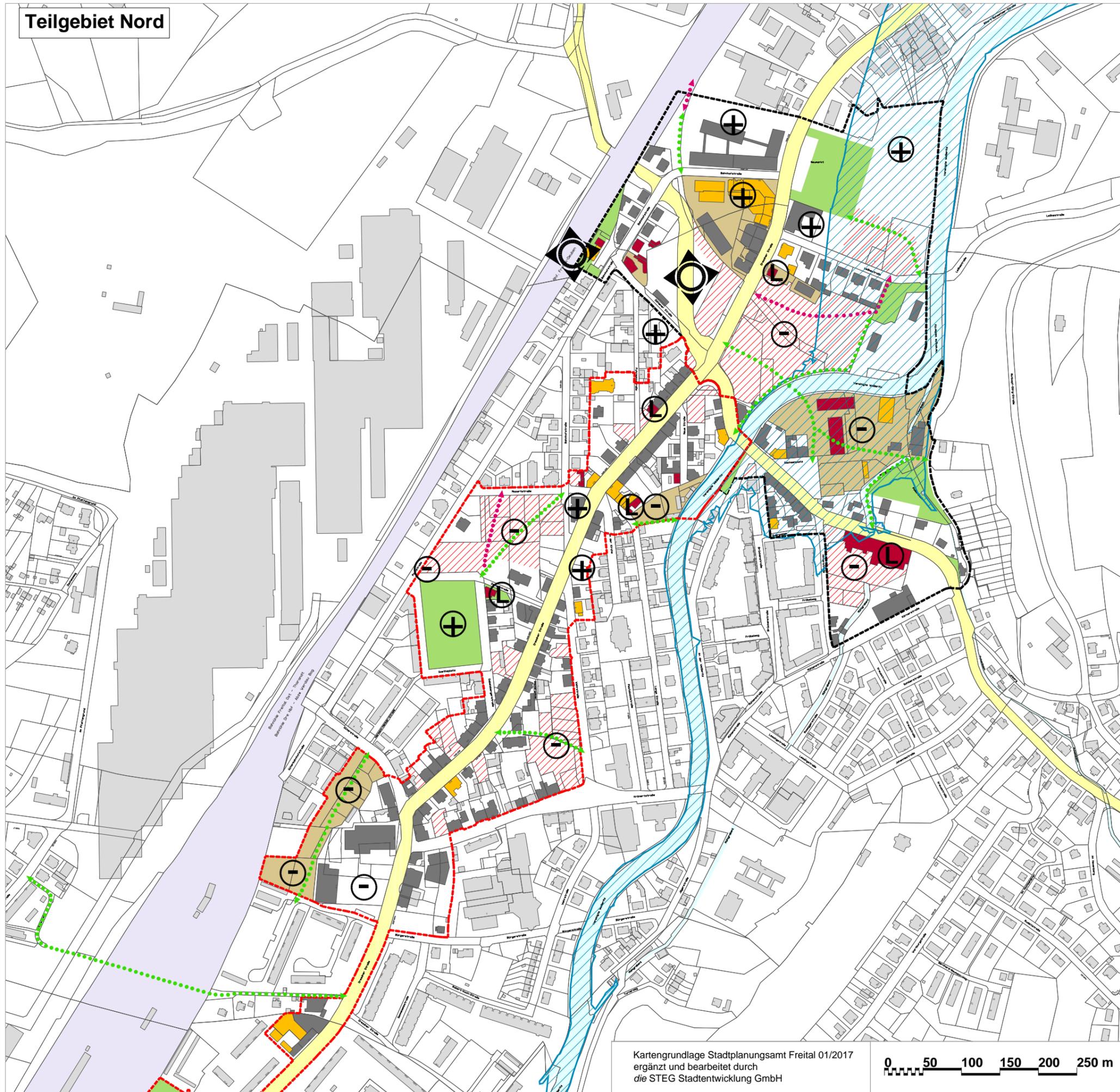
Kartengrundlage Stadtplanungsamt Freital 01/2017
 ergänzt und bearbeitet durch
 die STEG Stadtentwicklung GmbH

0 50 100 150 200 250 m

90367	10.09.2018 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

Teilgebiet Nord



Misstände und Potenziale

- Stadtgebiet Freital
- Bestandsgebiet "Ortsteilzentrum Deuben" Fläche ca. 20,3 ha
- Untersuchungsgebiet Erweiterung 2018 Fläche ca. 76,7 ha

Bausubstanz

- Bausubstanz ohne Mängel
- Bausubstanz mit geringen Mängeln
- Bausubstanz mit substantziellen Mängeln
- Nebengebäude/ohne Kartierung
- kompletter Leerstand (teilweise ruinös)

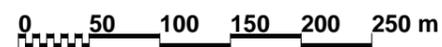
Grün- und Freiflächen/Erschließung

- potentielle Nachverdichtungsflächen
- stark versiegelte Flächen
- Defizite/Entwicklungspotenziale von Grün- und Freiflächen
- zusätzlicher Erschließungsbedarf
- fehlende Fuß- und Radwegeverbindung
- Schnittstelle Verkehr
- Hauptverkehrsachse
- Weißeritztalbahn
- Bahngelände
- Sonstiges**
- Weißeritz
- festgelegtes Überschwemmungsgebiet nach HQ 100
- positive/negative Wirkung auf das Stadtbild

Stadt Freital

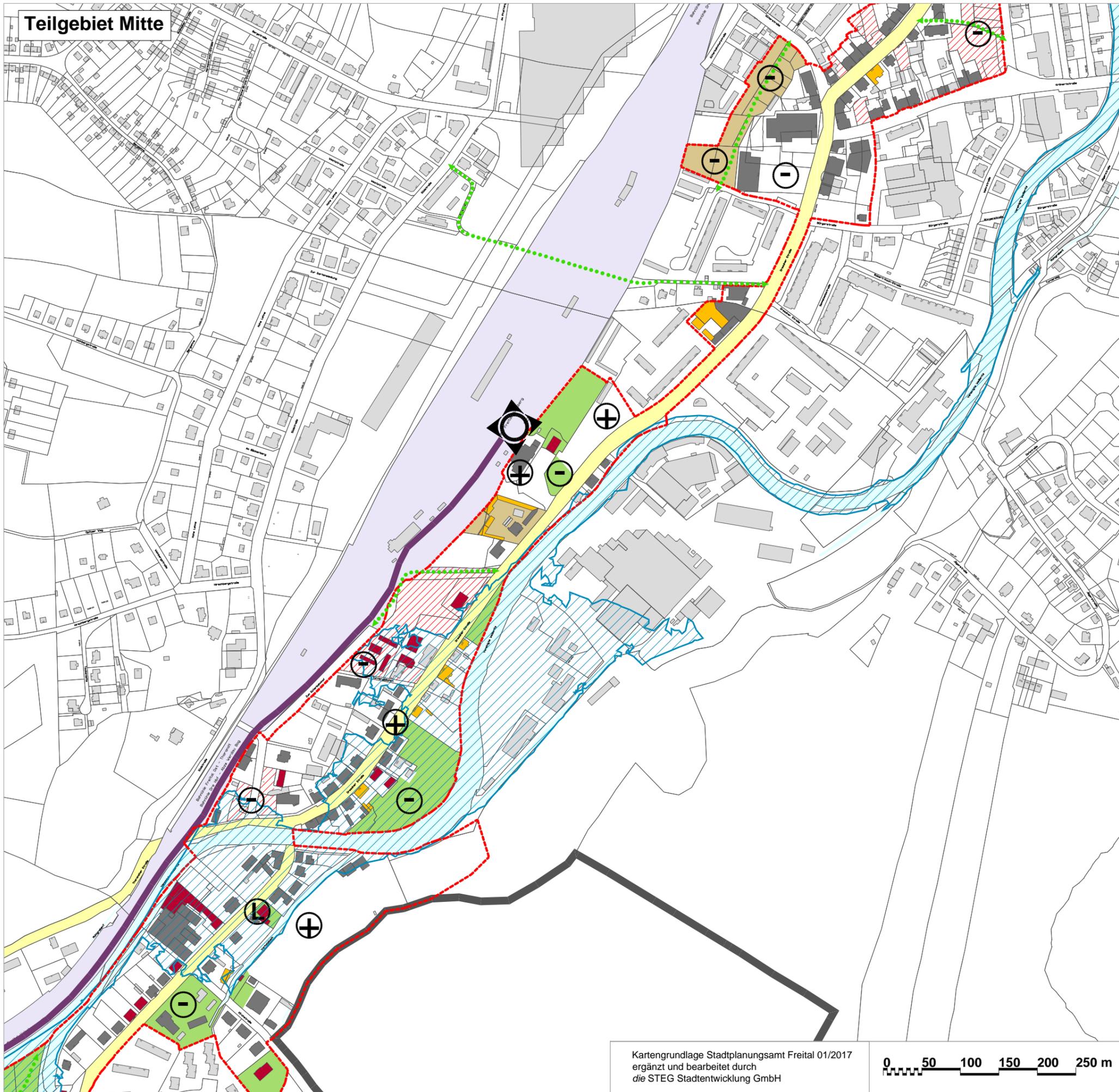
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
2. Fortschreibung SEKO
Erweiterung

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



90367	10.09.2018 Menzel/Gillis
1. Änd.	
2. Änd.	

Teilgebiet Mitte



Misstände und Potenziale

- Stadtgebiet Freital
- Bestandsgebiet "Ortsteilzentrum Deuben" Fläche ca. 20,3 ha
- Untersuchungsgebiet Erweiterung 2018 Fläche ca. 76,7 ha

Bausubstanz

- Bausubstanz ohne Mängel
- Bausubstanz mit geringen Mängeln
- Bausubstanz mit substantziellen Mängeln
- Nebengebäude/ohne Kartierung
- kompletter Leerstand (teilweise ruinös)

Grün- und Freiflächen/Erschließung

- potentielle Nachverdichtungsflächen
- stark versiegelte Flächen
- Defizite/Entwicklungspotenziale von Grün- und Freiflächen
- zusätzlicher Erschließungsbedarf
- fehlende Fuß- und Radwegeverbindung
- Schnittstelle Verkehr
- Hauptverkehrsachse
- Weißeritztalbahn
- Bahngelände

Sonstiges

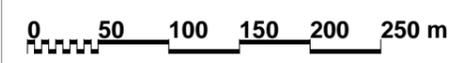
- Weißeritz
- festgelegtes Überschwemmungsgebiet nach HQ 100
- positive/negative Wirkung auf das Stadtbild

Stadt Freital

Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
2. Fortschreibung SEKO
Erweiterung



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



90367	10.09.2018 Menzel/Gillis
1. Änd.	
2. Änd.	

Teilgebiet Süd



Misstände und Potenziale

- Stadtgebiet Freital
- Bestandsgebiet "Ortsteilzentrum Deuben" Fläche ca. 20,3 ha
- Untersuchungsgebiet Erweiterung 2018 Fläche ca. 76,7 ha

Bausubstanz

- Bausubstanz ohne Mängel
- Bausubstanz mit geringen Mängeln
- Bausubstanz mit substantziellen Mängeln
- Nebengebäude/ohne Kartierung
- kompletter Leerstand (teilweise ruinös)

Grün- und Freiflächen/Erschließung

- potentielle Nachverdichtungsflächen
- stark versiegelte Flächen
- Defizite/Entwicklungspotenziale von Grün- und Freiflächen
- zusätzlicher Erschließungsbedarf
- fehlende Fuß- und Radwegeverbindung
- Schnittstelle Verkehr
- Hauptverkehrsachse
- Weißeritztalbahn
- Bahngelände

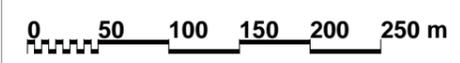
Sonstiges

- Weißeritz
- festgelegtes Überschwemmungsgebiet nach HQ 100
- positive/negative Wirkung auf das Stadtbild

Stadt Freital

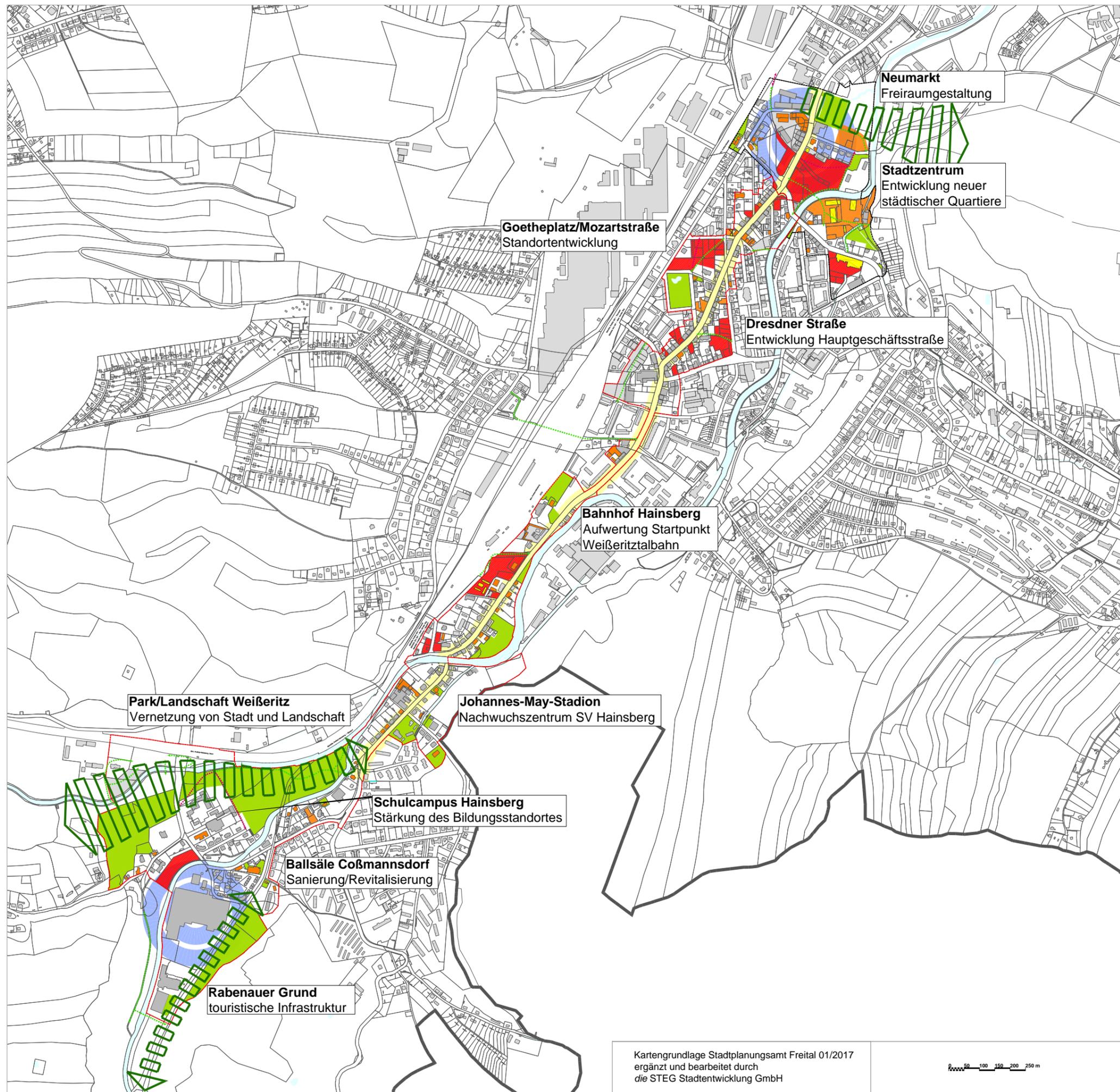
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
2. Fortschreibung SEKO
Erweiterung

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



90367	10.09.2018 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



Umsetzungsstrategie

- Stadtgebiet Freital
- Bestandsgebiet "Ortsteilzentrum Deuben" Fläche ca. 20,3 ha
- Untersuchungsgebiet Erweiterung 2018 Fläche ca. 76,7 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/Sonstiges

- Entwicklung der Hauptgeschäftsstraße/ Verfügungsfonds
- Grünflächen-/Freiraumgestaltung sowie Aufwertung städtischer Plätze
- Qualifizierung von Grün- und Freiflächen im Rahmen künftiger Umgestaltungsmaßnahmen
- Aufwertung Weißeritzumfeld/ Vernetzung mit den Quartieren
- Quartierserschließung
- quartiersübergreifende Fuß-/Radwegeverbindung
- Vernetzung mit dem umgebendem Landschaftsraum
- Zentrumsbildung

Stadt Freital

Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
2. Fortschreibung SEKO
Erweiterung

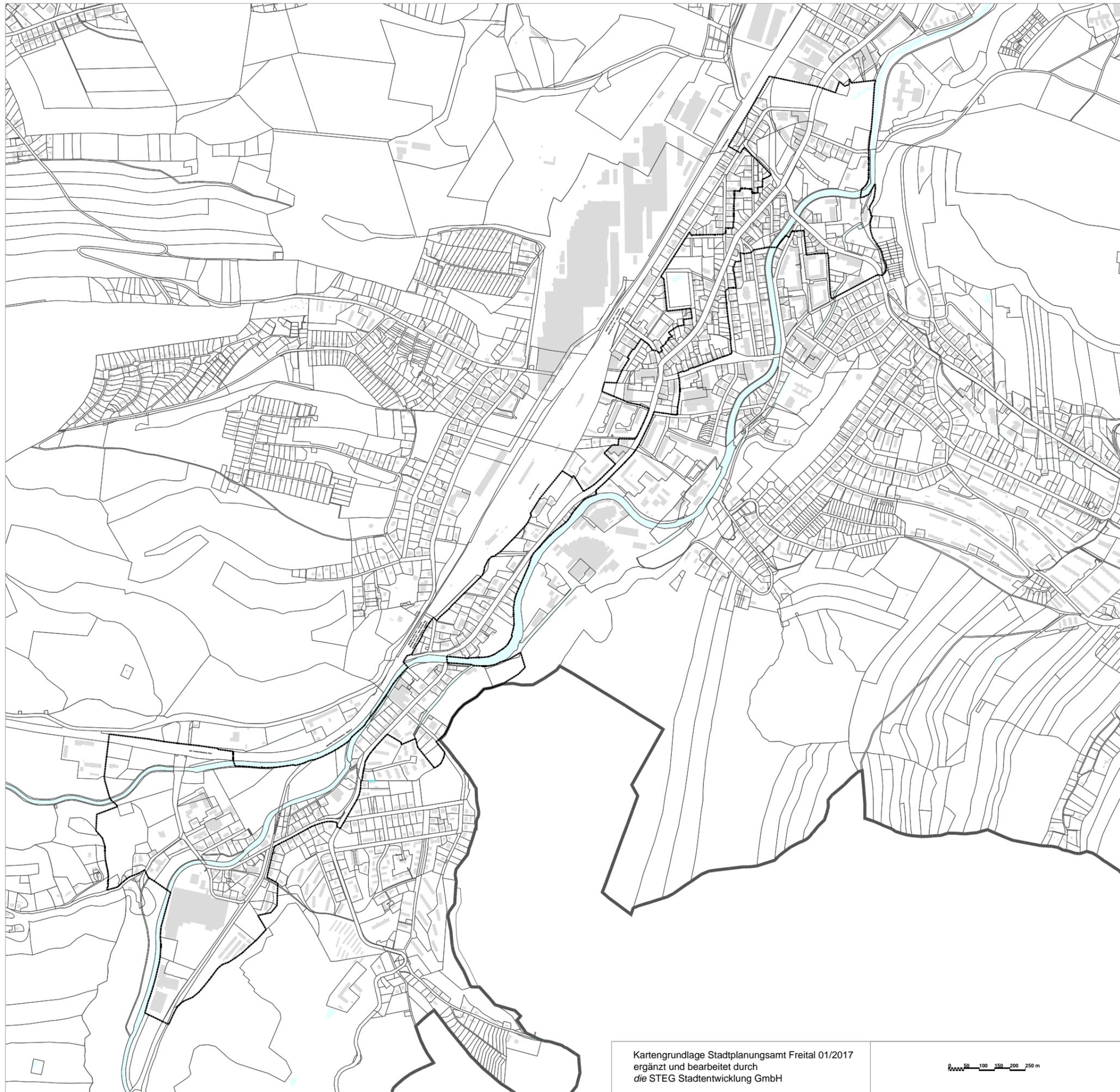


Kartengrundlage Stadtplanungsamt Freital 01/2017
ergänzt und bearbeitet durch
die STEG Stadtentwicklung GmbH



90367	10.09.2018 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



Abgrenzung

-  Stadtgebiet Freital
-  SOP-Gebiet Freital
"Ortsteilzentrum Deuben"
Fläche ca. 96,9 ha

Stadt Freital

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



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



90367	10.09.2018 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